



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology

## DIPLOMARBEIT

Angebot, Nachfrage und Instrumente zur  
Aktivierung von gewerblichen Leerständen  
in Wiens Erdgeschoßzone

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung von**

**Univ.Prof. Mag.rer.soc.oec. Dr.rer.soc.oec. Michael GETZNER**

Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (E280-03)  
Department für Raumplanung (E280)

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Sandra Rusak, BSc.**

00826723

Wien, am 21.10.2020

---

Unterschrift



## ABSTRACT

Hinsichtlich zahlreicher Funktionen sind Erdgeschoßzonen ein wichtiger Bestandteil des urbanen Lebensraumes. Im Zentrum dieser Diplomarbeit stehen die vermehrt sichtbaren leerstehenden Geschäftsflächen in Wiens innerstädtischen Nebenlagen außerhalb der Geschäftsstraßen. Die theoretische Ausarbeitung im Rahmen einer Literaturstudie, setzt sich mit dem Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt sowie dem Leerstands begriff auseinander. Dabei wird angebotsseitig die Rolle der EigentümerInnen und nachfrageseitig die Rolle der Mietenden von Geschäftslokalen näher untersucht sowie die unterschiedlichen Ursachen und Auswirkungen von gewerblichen Leerständen in der Erdgeschoßzone aufgezeigt. Bestehende Steuerungsinstrumente und Maßnahmen zeigen das bereits vorhandene Bewusstsein der verschiedenen AkteurInnen im Umgang mit der Leerstandsproblematik auf. Da diese Thematik auch ein zentrales Entwicklungsthema vieler anderer europäischer Städte darstellt, werden für die Untersuchung internationale Beispiele im Umgang mit Leerstand herangezogen, näher erläutert und deren Wirksamkeit in vier Handlungsfeldern zur Aktivierung von gewerblichen Leerständen in der Wiener Erdgeschoßzone erörtert.

Ground floors are an important part of urban living space due to their numerous functions. The focus of this diploma thesis is the increasingly visible vacant commercial space in Vienna's inner-city secondary locations outside the shopping streets. In terms of literature study, the theoretical elaboration deals with the meeting of supply and demand on the real estate market as well as the definition of vacancy. On the supply side, the subject of study is the role of the owners whereas on the demand side it is the role of the tenants that is examined more closely. Various causes and effects of commercial vacancies on the ground floor areas are also described in more detail. Existing instruments and measures show the already existing awareness of the various stakeholders in targeting of the vacancy problem. This topic is also a central urban development topic in many other European cities, international examples of targeting the vacancy zones are introduced, explained in more detail and their effectiveness for activating commercial vacancies in Vienna's ground floors is discussed in four fields.



## Eidesstattliche Erklärung

Ich, Sandra Rusak, BSc., versichere hiermit, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe. Weiteres versichere ich, dass ich diese Diplomarbeit bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am 21.10.2020

---

Unterschrift



<b>EINLEITUNG, FRAGESTELLUNG UND AUFBAU DER ARBEIT .....</b>	<b>1</b>
<b>1. DEFINITION UND AUSFÜHRUNG .....</b>	<b>5</b>
1.1. Angebot und Nachfrage .....	5
1.1.1. Nachfrage.....	6
1.1.2. Angebot.....	7
1.1.3. Marktgleichgewicht (Gleichgewichtspreis).....	8
1.2. Immobilien.....	9
1.2.1. Besonderheiten von Immobilien als Wirtschaftsgüter .....	10
1.2.2. Teilmärkte des Immobilienmarktes .....	14
1.2.3. Gewerbeimmobilien .....	18
1.3. Leerstand .....	20
1.3.1. Klassifizierung des Leerstandes .....	20
1.3.2. Kennzahlen für die quantitative Einschätzung von Leerständen .....	22
1.3.3. Leerstand in der Wiener Erdgeschoßzone .....	23
1.3.4. Wirkung von Leerständen in Erdgeschoßzonen .....	26
1.4. Revitalisierung .....	29
<b>2. ANGEBOT UND NACHFRAGE .....</b>	<b>32</b>
2.1. AkteurInnen.....	32
2.2. Angebot: Die Rolle der privaten EigentümerInnen .....	34
2.2.1. Rechtliche Bedeutung von Eigentum.....	35
2.2.2. Eigentumsverhältnisse in Wien.....	35
2.2.3. Typologie privater EigentümerInnen nach Bewirtschaftungsstrategien und Motivationslagen .....	36
2.3. Nachfrage: Die Rolle der NutzerInnen.....	38
2.3.1. Vermietungsmärkte.....	38
2.3.2. NutzerInnen des Wiener Erdgeschoßes.....	42
2.3.3. Klein- und Kleinstunternehmen in Wien.....	45
2.4. Ursachen und Gründe für den gewerblichen Leerstand im Erdgeschoß .....	49
2.4.1. Strukturwandel im Einzelhandel (struktureller Leerstand) .....	49
2.4.2. Wandel im Konsumverhalten .....	54
2.4.3. Mietpreisentwicklung.....	55
2.4.4. Spekulativer Leerstand .....	56
2.4.5. Standortbezogene Hindernisse .....	58
2.4.6. Intensität des (ruhenden) Individualverkehrs.....	61
2.4.7. Baurechtliche Vorgaben.....	63
2.4.8. Bewilligungswesen (technische und rechtliche Anforderungen) .....	67
2.4.9. Finanzielle Voraussetzungen und Risiken .....	69
<b>3. MASSNAHMEN UND INSTRUMENTE ZUM UMGANG MIT GEWERBLICHEM LEERSTAND IN WIEN .....</b>	<b>72</b>
3.1. Informelle Instrumente .....	73
3.1.1. Strategien, Planungsdokumente und Fachkonzepte .....	73
3.1.2. Vernetzung und Kooperation.....	80
3.1.3. Information und Kommunikation .....	83
3.2. Formelle Instrumente .....	84
3.2.1. Hoheitliche Maßnahmen und Festlegungen .....	85
3.3. Anreizsysteme und Steuerung durch Förderung .....	88
3.3.1. Städtebauförderungen .....	88

3.3.2.	Wirtschaftsförderungen .....	90
<b>4.</b>	<b>VERBESSERUNGEN UND VORSCHLÄGE FÜR NEUE INSTRUMENTE ZUR AKTIVIERUNG VON GEWERBLICHEM LEERSTAND .....</b>	<b>97</b>
4.1.	Handlungsfeld: Transparenz und Information .....	99
4.1.1.	Klassifizierung von Leerstand .....	99
4.1.2.	Leerstandskataster .....	101
4.1.3.	Meldeverpflichtung über Leerstand .....	103
4.1.4.	EigentümerInnenorientierte Mobilisierungsansätze .....	105
4.2.	Handlungsfeld: Vernetzung und Kooperation .....	107
4.2.1.	Optimierung des Schnittstellenmanagements.....	107
4.2.2.	Aktive Gewerberaubörse .....	108
4.2.3.	Strategisches Leerstandsmanagement in Stadtquartieren .....	108
4.2.4.	GrätzelmanagerInnen in Stadtquartieren .....	110
4.2.5.	Standortmarketing auf Grätzelsebene .....	110
4.2.6.	Konzepte für Nutzungsmischung in Stadtquartieren.....	112
4.2.7.	Clusterbildung in Quartieren.....	113
4.2.8.	Business Improvement Districts (BID) und Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) .....	115
4.2.9.	(Innen-)Stadtentwicklungsfonds .....	117
4.3.	Handlungsfeld: Imageaufwertung und Standortbelebung .....	119
4.3.1.	Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung .....	119
4.3.2.	Verbot von „Mini-Garagen“ im Erdgeschoß .....	123
4.3.3.	Abstimmung der Förderung von Pkw-Abstellplätzen .....	125
4.3.4.	Finanzielle Anreize zur Sanierung.....	125
4.3.5.	Rechtliche Verankerung von Sanierungen.....	129
4.3.6.	Erleichterung (kommerzieller) Nutzungen im öffentlichen Raum.....	131
4.4.	Aktivierung und Nutzung .....	134
4.4.1.	Mietpreisanpassung und temporäre Mietpreissenkung .....	134
4.4.2.	Alternative Mietkonzepte .....	137
4.4.3.	Sanktionierung von Langzeitleerstand.....	140
4.4.4.	Reduzierung von Abgaben und Auflagen für Erdgeschoß-NutzerInnen.....	142
4.4.5.	Optimierung der Förderungsschienen für Erdgeschoßbetriebe .....	146
4.4.6.	Wirkungsmatrix der Instrumente und Maßnahmen .....	148
<b>5.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>153</b>
<b>6.</b>	<b>VERZEICHNISSE .....</b>	<b>158</b>
6.1.	Literaturverzeichnis .....	158
6.2.	Onlinequellen .....	165
6.3.	Rechtsquellen.....	170
6.4.	Abbildungsverzeichnis.....	171
6.5.	Tabellenverzeichnis.....	173
6.6.	Abkürzungen .....	174

# EINLEITUNG, FRAGESTELLUNG UND AUFBAU DER ARBEIT

## Hintergrund

Der Hintergrund für die Auseinandersetzung der Aktivierung von gewerblichen Leerständen in Wien, sind die mit den Schlagworten „Leerstand im Erdgeschoß“ verbundenen Bereiche in den Wiener gründerzeitlichen Nebenlagen.

Dem Masterplan Gründerzeit der Stadt Wien ist zu entnehmen, dass die gründerzeitliche Bebauung, gezeichnet durch kurze Wege und ein vielfältiges Nutzungsangebot in den Erdgeschoßzonen noch heute eine prägende Rolle in der kleinteiligen Stadtstruktur einnimmt (vgl. Magistrat der Stadt Wien 2018:5). Neben dem Nahversorgungs- und Arbeitsplatzangebot im Erdgeschoß, dem Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage, nehmen diese hinsichtlich der sozialen Funktion, der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie der Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Quartier eine zentrale Bedeutung für die Bevölkerung ein (vgl. Scheuven & Schütz 2011:1). Als Beispiel für lebendige Erdgeschoße, gezeichnet durch ein Angebotsmix aus Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Dienstleistung, kann beispielsweise das Freihausviertel, Servitenviertel sowie die Reindorf-gasse genannt werden.



Abbildung 1: 9., Servitengasse;  
Quelle: Paul Bauer/Wien Tourismus 2020, online



Abbildung 2: 15., Reindorf-gasse;  
Quelle: Lindengrün Fritz, 2020  
stadt-wien.at



Abbildung 3: 4., Schleifmühl-gasse;  
Quelle: Der Internaut 2020, online

Gleichzeitig prägen immer mehr leerstehende bzw. nicht mehr marktfähige Geschäftsflächen in dicht bebauten Gründerzeitquartieren außerhalb fluktuierender Geschäftsstraßen das Straßenbild. Zunehmende Unterversorgung von Stadtteilen, zugemauerte oder zugelebte Straßenbilder, sowie die sinkende Interaktion zwischen Innen und Außen sind nur ein Teil der daraus resultierenden Konsequenzen.



Abbildung 6: Leerstehendes Geschäftslokal Wien; Quelle: Newald, derstandard.at



Abbildung 5: Leerstehendes Geschäftslokal Wien; Quelle: Doris Kittler, dokit.at



Abbildung 4: Leerstehendes Geschäftslokal; Quelle: Andrea Peetz, meinbezirk.at

Die Gründe für die Entstehung von Leerstand sind vielschichtig. Ein tiefgreifender Strukturwandel sowie Veränderungen im Konsum- und Mobilitätsverhalten haben Rückgänge beim Kleinst- und Kleingewerbe in der durch den Mix aus Handel-, Gewerbe- und Dienstleistungen geprägten Wiener Erdgeschoßzone verursacht. Aber auch Spekulationen der EigentümerInnen mit ihren Immobilien, die daraus resultierenden unattraktiven bzw. unsanierten Geschäftsflächen sowie finanzielle Voraussetzungen der NutzerInnen begünstigen den steigenden Leerstand.

Demzufolge rückt die Gestaltung und Planung der Erdgeschoßzonen immer mehr in das Bewusstsein der planenden AkteurInnen und in den Fokus der Stadtentwicklung. Die verschiedenen bislang vorliegenden Forschungsprojekte haben unterschiedliche Schwerpunkte. Während einige ihren Schwerpunkt auf soziale und kulturelle Zwischennutzungen setzen, werden in anderen Untersuchungen potenzielle Nachnutzungen erörtert. Aber nicht nur in Wien sind Interventionen seitens der Stadtverwaltungen sichtbar, internationale Beispiele wie Amsterdam, Zürich und einige deutsche Städte, können als Vorbild im Umgang mit Leerständen für Wien dienen (vgl. Psenner 2011:208). Dabei stellt sich die Entwicklung der Erdgeschoßzone durch rechtliche, bauliche und ökonomische Rahmenbedingungen einerseits sowie soziale, kulturelle und politische Erwartungshaltungen andererseits als ein komplexes Geflecht dar (vgl. Schütz 2012:1)

## **Forschungsfragen**

Die drei zentralen Fragestellungen dieser Arbeit lauten wie folgt:

- Welche Gründe führen zur Nicht-Nutzung der Geschäftslokale auf der Seite des Angebots (EigentümerInnen) und der Nachfrage (Gewerbe, Dienstleistungen und Handel)?
- Welche Steuerungsinstrumente zur Aktivierung von gewerblichen Leerständen gibt es in Wien und anderen Städten?
- Welchen Beitrag leisten Steuerungsinstrumente zur Aktivierung von gewerblichen Leerständen?

## **Aufbau der Arbeit**

Da letztendlich beide Seiten eine wesentliche Rolle in der (Neu-)Bespielung der Leerstände einnehmen, werden im Zuge der Arbeit die Beweggründe zur Nicht-Nutzung der in den Nebenlagen befindlichen Erdgeschoßräumlichkeiten auf der Seite der EigentümerInnen (Angebot) einerseits und andererseits auf Seiten der Klein- und Kleinstunternehmen (Nachfrage) in Form einer Literaturstudie (Review) analysiert.

Die Umnutzungsstrategien in Form von Zwischennutzungen und Kreativökonomie werden, da schon einige Untersuchungen zu diesem Thema bestehen, in der vorliegenden Arbeit ausgeklammert. Weiters soll untersucht werden, mit welchen Steuerungsinstrumenten auf der Angebots- und Nachfrageseite umgegangen wird und wo Schwierigkeiten vorliegen. Da der Umgang mit Leerstand in Erdgeschoßzonen nicht nur in Wien eine Heraus-

forderung darstellt, wird auch ein besonderes Augenmerk auf das Instrumentarium anderer vom Leerstand betroffener Städte gelegt. Anhand der Untersuchung sollen wesentliche Erkenntnisse abgeleitet, in Handlungsfelder zusammengefasst und mögliche Verbesserungsvorschläge unter Einbeziehung möglicher neuer Instrumente erarbeitet werden.

KAPITEL 1 stellt zunächst einen Überblick über die volkswirtschaftlichen Begriffe Angebot und Nachfrage sowie die Immobilienökonomie dar. Weiters wird die Bedeutung der Erdgeschoßzone für die Stadt sowie die wesentlichen Begriffe und Definitionen im Zusammenhang mit den gewerblichen Leerständen im Erdgeschoß dargestellt. Folglich wird die Leerstandssituation in Wien sowie dessen Wirkung näher erläutert.

KAPITEL 2 befasst sich mit den AkteurInnen auf Seiten des Angebots und der Nachfrage. Einerseits wird ein Überblick über die heterogene Struktur der EigentümerInnen und deren Bewirtschaftungsstrategien sowie Motivationslagen im Umgang mit ihrem Eigentum gegeben und andererseits wird die Seite der NutzerInnen, im Wesentlichen MieterInnen, und die Bedeutung von Klein- und Kleinstunternehmen für Stadtquartiere sowie deren Kriterien zur Standortwahl dargestellt. Zusammenführend werden Ursachen und Gründe für die Nicht-Nutzung der Geschäftslokale herausgearbeitet.

KAPITEL 3 widmet sich den wesentlichen vorhandene formellen und informellen Steuerungsinstrumenten und Maßnahmen zum Umgang mit leerstehenden Geschäftslokalen .

KAPITEL 4 zeigt die wesentlichen Erkenntnisse zur Nicht-Nutzung der Erdgeschoßräumlichkeiten auf Seiten des Angebots und der Nachfrage in vier formulierten Handlungsfeldern. Dabei werden Vorschläge und Verbesserungen für bestehende und neue Instrumente anhand internationaler Beispiele abgegeben.

KAPITEL 5 fasst die wesentlichen Erkenntnisse unter der Berücksichtigung der genannten Forschungsfragen nochmals zusammen.

# 1

## DEFINITION UND AUSFÜHRUNG



Abbildung 7: Leerstehendes Geschäftslokale, 2., Wien;  
Quelle: eigene Aufnahme

# 1. DEFINITION UND AUSFÜHRUNG

Um ein Verständnis für die Leerstandsthematik zu erhalten, sollen im nachfolgenden Kapitel Begriffe, die im thematischen Umfeld der Arbeit eine Rolle spielen, bestimmt und beschrieben werden.

## 1.1. Angebot und Nachfrage

Mit den Begriffen Angebot und Nachfrage werden in der Volkswirtschaft das Verhalten der Menschen bei ihrem Zusammenwirken auf den Märkten dargestellt. Ein Markt besteht dabei aus Gruppen potenzieller KäuferInnen und VerkäuferInnen von bestimmten Waren und Dienstleistungen, wobei die Gruppe der potenziellen KäuferInnen die Nachfrage nach dem Gut und die Gruppe der VerkäuferInnen dessen Angebot bestimmt. Im Modell Angebot und Nachfrage (basierend auf Annahmen) wird außerdem ersichtlich, welche Wirkung Preise auf das Verhalten von KäuferInnen und VerkäuferInnen haben und dabei helfen, Entscheidungen zu treffen, was wiederum einen Beitrag zur Allokation (Zuteilung) von knappen Ressourcen in der Wirtschaft leistet. Nach Mankiw & Taylor (2018) bedeutet eine effiziente Allokation „...dass der Preis, den die Käufer für die Güter auf dem Markt bezahlen, den Wert und den Nutzen widerspiegeln, die sie aus dem Erwerb der Güter erlangen, und dass der Preis, den die Produzenten erhalten, die Produktionskosten zuzüglich eines Gewinnanteils reflektiert, sodass sie die Produktion dauerhaft aufrechterhalten können“ (Mankiw & Taylor 2018:59).

Die folgende Abbildung (vgl. *Abbildung 8*) zeigt ein Standarddiagramm, welches die Preisgröße (z.B. der Preis eines Gutes etc.) auf der y-Achse sowie die Mengengröße (z.B. die Menge eines Gutes etc.) auf der x-Achse in eine Beziehung stellt, wobei fast immer eine steigenden Angebots- und eine fallende Nachfragekurve ersichtlich ist (vgl. Bofinger 2020:17).

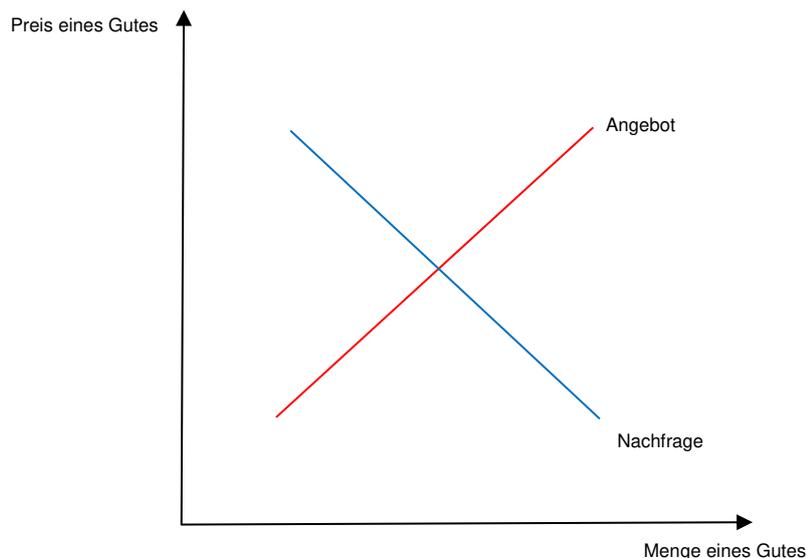


Abbildung 8: Angebot und Nachfrage – Standarddiagramm der Volkswirtschaft  
Quelle: Bofinger 2020:17, eigene Darstellung

### 1.1.1. Nachfrage

Als *Nachfrage* nach einem Gut wird die Menge eines Gutes, welche die KäuferInnen zu unterschiedlichen Preisen erwerben wollen und können, bezeichnet. Unter einer Vielzahl von Faktoren spielt wie bereits oben erwähnt vor allem der Preis des Gutes eine wesentliche Rolle.

Dass mit steigendem Preis die nachgefragte Menge fällt und mit fallendem Preis steigt, liegt daran, dass die Nachfragemenge negativ oder umgekehrt abhängig vom Preis (negative Korrelation) ist. Der Zusammenhang zwischen dem Preis und der nachgefragten Menge gilt in der Volkswirtschaft für die meisten Güter und wird auch als Gesetz der Nachfrage bezeichnet, wobei die Zahlungsbereitschaft die Position der Nachfragekurve bestimmt (vgl. Mankiw & Taylor 2018:62).

#### 1.1.1.1. Einflussfaktoren auf die Nachfragemenge

Sollte sich die Nachfrage zu jedem gegebenen Preis verändern, so wird sich auch die Nachfragekurve verschieben – bei Nachfrageanstieg nach rechts, bei Nachfragerückgang nach links (vgl. Abbildung 9). Im Folgenden soll erläutert werden, welche Einflussfaktoren (ausgenommen der Preis) laut Mankiw & Taylor (2018) zu einer Verschiebung der Nachfragekurve führen können:

##### » Preise verwandter Güter

- Substitute oder substitutive Güter sind zwei Güter, bei denen der Preisanstieg eines Gutes einen Nachfrageanstieg eines anderen Gutes auslöst (z.B. Butter und Margarine, Kinokarten und Blu-Ray-Filme etc.)
- Komplemente oder komplementäre Güter sind zwei Güter, bei denen der Preisanstieg des einen Gutes einen Nachfragerückgang eines anderen Gutes bewirken kann (z.B. Autos und Benzin, Computer und Software etc.)

##### » Einkommen

Ebenso können Veränderungen des Einkommens die Nachfrage beeinflussen, da ein geringeres Einkommen mit weniger Ausgaben für Güter verbunden ist. Sinkt die Nachfrage eines Gutes, aufgrund einer Senkung des Einkommens, so handelt es sich um ein normales (oder auch „superiores“) Gut. Steigt hingegen die Nachfrage, sobald das Einkommen sinkt, handelt es sich um ein inferiores Gut (z.B. Bus statt Taxi etc.).

##### » Präferenzen

Vorlieben und Präferenzen zählen zu den zentralen Bestimmungsfaktoren der Nachfrage, weshalb Untersuchungen zum Einfluss von Präferenzen auf das Konsumentenverhalten immer wichtiger werden.

##### » Werbung

Die Wahrscheinlichkeit einer höheren Nachfrage nach einem Produkt wird durch den Einsatz von Werbekampagnen erhöht.

» Erwartung der KonsumentInnen

Zukünftige Erwartungen (z.B. Prognose eines Preisanstiegs) können das gegenwärtige Kaufinteresse an Waren und Dienstleistungen bestimmen (vgl. Mankiw & Taylor 2018:66ff).

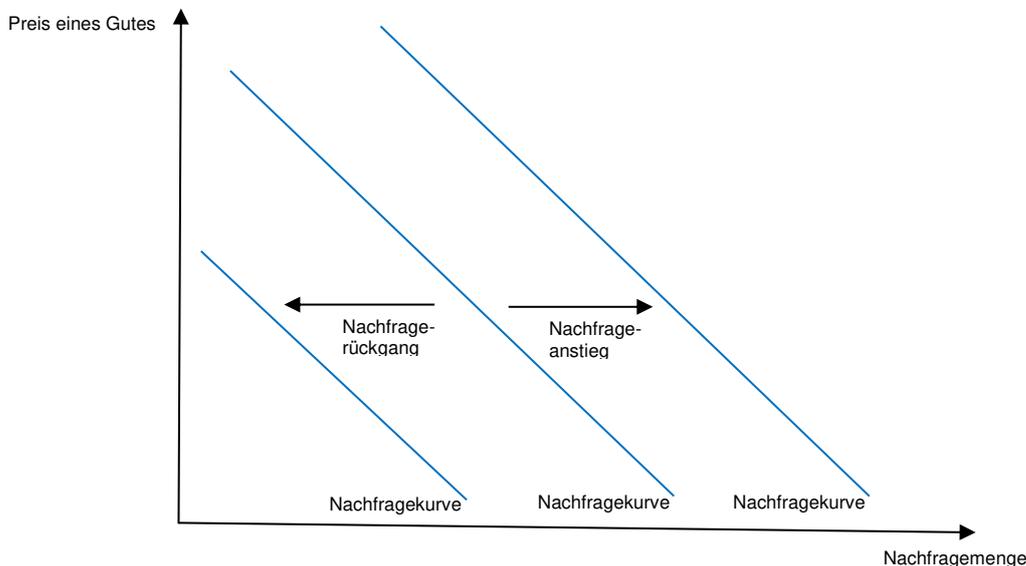


Abbildung 9: Verschiebung der Nachfragekurve  
Quelle: eigene Darstellung nach, Mankiw Taylor 2018:69

### 1.1.2. Angebot

Als Angebot wird ein beliebiges Gut, welches VerkäuferInnen veräußern wollen und können, bezeichnet, wobei das Marktangebot die Summe der individuellen Angebote aller potenziellen VerkäuferInnen ist. Ebenfalls wird, wie bei der Nachfrage, die Angebotsmenge von vielen verschiedenen Faktoren beeinflusst, wobei der Faktor Preis wieder eine wesentliche Rolle spielt – Wachstum der Menge bei steigendem und Rückgang der Menge bei fallendem Marktpreis (positive Korrelation). Der Zusammenhang zwischen dem Preis und der angebotenen Menge wird als Gesetz des Angebots bezeichnet (vgl. Mankiw & Taylor 2018:69-71).

#### 1.1.2.1. Einflussfaktoren auf die Angebotsmenge

Wie auch bei der Nachfrage gibt es laut Mankiw & Taylor (2018) weitere Faktoren (ausgenommen der Preis), welche eine Verschiebung der Angebotskurve beeinflussen können:

» Rentabilität der Produktion und Preise von Kuppelprodukten

Eine gewisse Flexibilität auf das Angebot haben dabei Unternehmen, welche die Produktion auf andere Güter in Form von verschiedenen Modellen eines Gutes umstellen können. Stellt sich dabei heraus, dass sich das eine Modell besser verkauft, so wird die Produktion höchstwahrscheinlich stärker auf das rentable Modell verlagert. Als Kuppelprodukte (Nebenprodukte) werden dabei weitere Güter, welche im Produktionsprozess entstehen, bezeichnet – steigt das Angebot vom „Hauptprodukt“ so steigt auch die Angebotsmenge vom Kuppelprodukt.

» Technik

Der technische Fortschritt kann zu einer Erhöhung der Produktivität führen. Durch die Verringerung von Inputfaktoren, können Produktionskosten gesenkt und die Angebotsmenge an Gütern erhöht werden.

» Inputpreise – Preise der Produktionsfaktoren

Für die Herstellung eines Outputs werden unterschiedliche Inputfaktoren wie Land, Arbeit und Kapital benötigt. Steigt der (Einkaufs-)Preis von einem der Inputfaktoren, sinkt die Rentabilität und darauffolgend die Angebotsmenge. Kommt es hierfür zu einer Senkung der Preise, kann es aufgrund einer höheren Rentabilität dazu führen, dass zu jedem beliebigen Preis mehr angeboten wird.

» Natürliche und gesellschaftliche Faktoren

Neben natürlichen Faktoren (klimatische Bedingungen etc.) gibt es eine Vielzahl an gesellschaftlichen Faktoren (sozialethische Aspekte etc.), die das Angebot sowie auch die Preise der Produktionsfaktoren beeinflussen.

» Erwartungen der AnbieterInnen

Die Angebotsmenge kann auch durch die Erwartungen der AnbieterInnen über die künftige Entwicklung des Marktes beeinflusst werden. Im Zusammenhang mit dieser Diplomarbeit kann dies bedeuten, dass wenn zukünftig die Immobilienpreise steigen, eventuell mehr in die Immobilie investiert wird oder zusätzliche Immobilien gekauft werden.

» Anzahl der AnbieterInnen

Das Marktangebot hängt von der Anzahl der AnbieterInnen ab – zieht sich ein oder eine AnbieterIn aus dem Markt zurück, so wird auch das Angebot zurückgehen (vgl. Mankiw & Taylor 2018:73f).

### 1.1.3. Marktgleichgewicht (Gleichgewichtspreis)

Nachstehend wird angeführt wie sich Angebot und Nachfrage zusammen auf die umgesetzte Menge und den Preis auswirken. Die folgende Darstellung (vgl. *Abbildung 10*) zeigt, sowohl die Angebots-, als auch die Nachfragekurve – der Schnittpunkt beider Kurven wird als Marktgleichgewicht bezeichnet. An diesem ist das Verhältnis der beiden von Ökonomen bezeichneten Marktkräfte Angebot und Nachfrage ausgeglichen und bedeutet, dass „...die Menge, welche die NachfragerInnen zu einem bestimmten Preis erwerben wollen, genau der Menge entspricht, welche die Produzenten zu demselben Preis gewillt sind anzubieten“ (Mankiw & Taylor 2018:76).

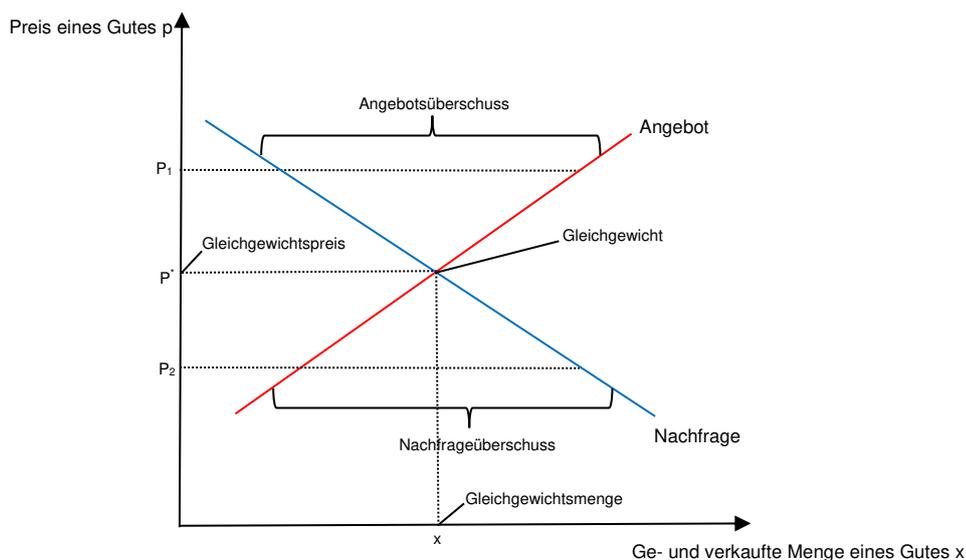


Abbildung 10: Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage;  
Quelle: eigene Darstellung nach Mankiw & Taylor 2018:76

Hierbei bleibt der Markt solange im Gleichgewicht, bis etwas eine Verschiebung der Nachfragekurve oder der Angebotskurve (oder beider) bewirkt. Verschieben sich eine oder beide Kurven zum gegebenen Gleichgewichtspreis, entsteht ein Nachfrage- oder Angebotsüberschuss. In einem solchen Ungleichgewicht des Marktes wirkt das Verhalten der KäuferInnen und VerkäuferInnen als treibende Kraft auf den Preis (vgl. Mankiw & Taylor 2018:76f).

Liegt also ein Preis oberhalb des Gleichgewichtspreises  $P^*$  (z.B.  $P_1$ ), entsteht hier ein Angebotsüberschuss, wobei das Angebot hier somit größer ist als die Nachfrage (Käufermarkt). Infolgedessen sinken die Preise bis schließlich wieder ein Gleichgewicht auf dem Markt einkehrt. Liegt der Preis unter dem Gleichgewichtspreis  $P^*$  (z.B.  $P_2$ ), verursacht diese einen Nachfrageüberschuss auf dem Markt, wobei hier somit die Nachfrage größer ist als das Angebot (Verkäufermarkt). Diese Situation bewirkt einen Anstieg des Preises bis das Gleichgewicht wieder erreicht wird (vgl. Vornholz 2014:139).

## 1.2. Immobilien

Wie in der unten angeführten Abbildung (vgl. *Abbildung 11*) ersichtlich ist, wird in jeder wissenschaftlichen Disziplin die Immobilie aus ihrem eigenen Blickwinkel betrachtet, weshalb keine einheitliche Definition von Immobilien existiert und hiernach in den unterschiedlichen Wissenschaften verschiedene Begriffe verwendet werden. Im Allgemeinen werden Immobilien als „unbewegliche Güter (lateinisch immobilis: eine unbewegliche Sache<sup>1</sup>)“ angeführt (vgl. Vornholz 2014:5).

Aus **physischer** Betrachtung sind alle materiellen Eigenschaften wie Wände, Böden, Decken und Dächer einer Immobilie ausschlaggebend und stellen somit ein dreidimensionales Gebilde dar. In der **juristischen** Definition wird die Verwendung des Begriffes „Immobilie“

<sup>1</sup> Nach § 292 ABGB werden Sachen, welche ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur andern versetzt werden können, als beweglich bezeichnet – im umgekehrten Fall sind sie unbeweglich (§ 292 ABGB)

aus der Sicht der Rechtswissenschaft betrachtet und in Gesetzestexten nur wenig angeführt und vor allem als Grundstück oder Gebäude definiert. In der **ökonomischen** Sicht wird der Immobilienbegriff nach zwei unterschiedlichen Verständnissen unterschieden. Auf der einen Seite sind Immobilien Kapitalanlagen oder Sachvermögen und auf der anderen Seite Produktionsfaktoren (vgl. Bone-Winkel et al. 2008:8ff).

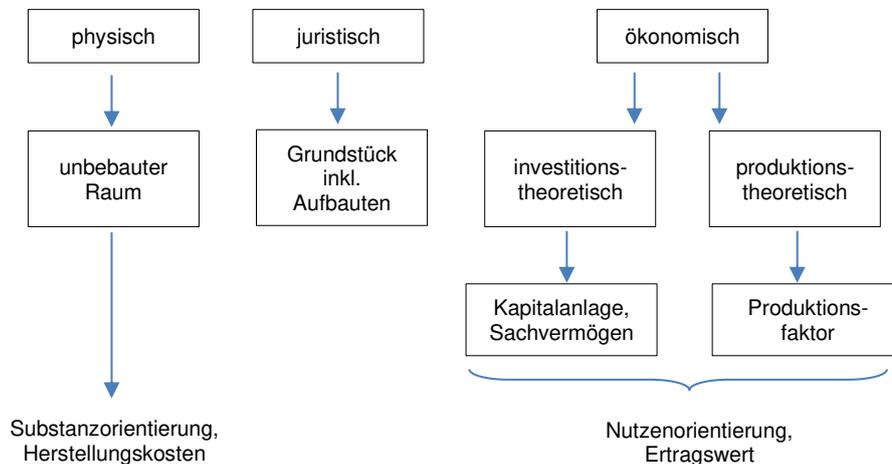


Abbildung 11: Immobiliendefinition  
Quelle: eigene Darstellung nach, Vornholz 2014:5

### 1.2.1. Besonderheiten von Immobilien als Wirtschaftsgüter

Im Vergleich zu den Charakteristika von beweglichen Gütern, unterscheiden sich Immobilien aufgrund mehrerer Besonderheiten von anderen Wirtschaftsgütern:

» Immobilität (Standortgebundenheit)

Die bedeutendste Eigenschaft einer Immobilie ist aufgrund ihrer Unbeweglichkeit die Immobilität bzw. Standortgebundenheit. Je nach Lage unterscheiden sich dabei die Nutzungsmöglichkeit sowie auch der ökonomische Wert einer Immobilie. Überdies hinaus entsteht bei der Einbindung in einen Mikro-Standort aufgrund der Lage eine Abhängigkeit zu benachbarten Nutzungen, wobei eine Abstimmung mit angrenzenden EigentümerInnen erforderlich ist (vgl. Bone-Winkel et al. 2008:17).

In Bezug auf das Angebot und die Nachfrage bedeutet dies somit, dass die räumliche Gebundenheit nur an einem Ort angeboten werden kann und NachfragerInnen grundsätzlich mobil sein müssen. Dabei entstehen geografische bzw. lokale Teilmärkte, in welchen die einzelnen Immobilien konkurrieren und diese somit vom Umfeld (Mikro- und Makrostandort) abhängig sind (vgl. Vornholz 2014:7).

Ausnahmen dabei bilden „Mobile Homes“, Großzeltbauten, „fliegende Bauten“ etc., die nur temporär auf einem Standort stehen, deren Eigenschaften aber im Rahmen dieser Arbeit keine Bedeutung zukommt (vgl. Bone-Winkel et al. 2008:17).

» Heterogenität

Aufgrund der Ortsgebundenheit einer Immobilie entsteht ein weiteres Charakteristikum der „Heterogenität“. Aufgrund des Standorts, der Ausstattung und der Nutzung ist jede Immobilie ein Unikat, was zur Folge hat, dass diese nur schwer eingeschränkt miteinander vergleichbar sind (vgl. Vornholz 2014:7). Bone-Winkel et al. (2008) zufolge, ist „jede Immobilie einzigartig und ein individuelles, autonomes Wirtschaftsgut“ (Bone-Winkel et.al 2008:19).

» Dauer des Entwicklungsprozesses

In Abhängigkeit vom Planungs- und Baurecht, Größe und Komplexität des Vorhabens, Bauweise, Organisationsfähigkeit der Projektbeteiligten kann die Entwicklung einer Immobilie einen Zeitraum von zwei bis fünf Jahren in Anspruch nehmen. Die Langwierigkeit dieses Prozesses führt dazu, dass die Reaktionsfähigkeit und Anpassungsflexibilität in Bezug auf das Immobilienangebot und Nachfrageschwankungen sehr langsam sind, was sich auf die Ursache von zyklischen Schwankungen der Miethöhen und Leerständen zurückführen lässt (vgl. Bone-Winkel et al. 2008:19f).

» Höhe des Investitionsvolumens

In der Regel weisen Immobilien ein hohes Investitionsvolumen und eine lange Kapitalbindung auf, was auch die Anzahl an potenziellen InvestorInnen für einen direkten Immobilienerwerb reduziert (vgl. Vornholz 2014:8). Durch Mittelzuflüsse in Form von indirekten Anlageformen (z.B. Immobilienfonds, Immobilienaktien etc.) können Alternativen für das benötigte Mindestkapital dargestellt werden (vgl. Bone-Winkel et al. 2008:20).

» Höhe der Transaktionskosten

Neben dem hohen Investitionsvolumen sind Immobilien mit hohen Transaktionskosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Grundbuch- oder Notarkosten etc.) verbunden. Aufgrund ihrer Heterogenität und geringen Markttransparenz, können auch häufig hohe Such- und Informationskosten (z.B. MaklerInnenprovisionen, Immobilienbegutachtungen etc.) für InvestorInnen hinzukommen (vgl. Vornholz 2014:7).

» Länge des Lebenszyklus

Eine weitere Eigenschaft von Immobilien ist die Langlebigkeit sowohl in physischer als auch in ökonomischer Hinsicht, wobei in der Regel die physische (technische) Nutzungsdauer die ökonomische Nutzungsdauer übertrifft und sich diese durch den technischen Fortschritt sowie Anforderungen der GebäudenutzerInnen immer mehr verkürzt (vgl. Bone-Winkel et al. 2008:21). Selten entsteht dabei ein Ersatzbedarf, vielmehr liegt das Hauptaugenmerk auf einer Anpassung des Bedarfs (vgl. Vornholz 2014:8).

» Begrenzte Substituierbarkeit

Für gewerbliche Nutzungen und dessen Erhaltung der unternehmerischen Existenz bedarf es in der Regel die notwendigen Räumlichkeiten. Ebenso wie das Verfügungsrecht über Wohnraum ein grundlegendes Bedürfnis eines Haushaltes ist. Somit ist das Gut „Raum“ für NutzerInnen nicht bzw. nur eingeschränkt durch andere Güter zu ersetzen.

Immobilien werden zumeist für einen bestimmten Zweck errichtet und bieten kaum Alternativen für andere Nutzungen, was die Drittverwendungsmöglichkeit einer Immobilie sehr einschränkt (vgl. Vornholz 2014:7).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die beschriebenen Besonderheiten die Gewinnung von Marktdaten erschweren, dadurch relativ intransparent sind und somit zu Unsicherheiten auf den Märkten führen. Des Weiteren zeichnen sich Immobilienmärkte durch eine geringe Anpassungsfähigkeit (zyklische Märkte) aus und unterscheiden sich durch unterschiedliche Entwicklungen je nach Objektart und Region in Hinsicht auf Angebot und Nachfrage (vgl. Vornholz 2014:8).

#### 1.2.1.1. Lebenszyklus von Immobilien

Unter dem Begriff Immobilien-Lebenszyklus wird nach Rottke & Wernecke (2018) die „...zeitliche Abfolge der Prozesse von der Entstehung eines Gebäudes über verschiedene Nutzungen hinweg bis zum Abriss“, bezeichnet (Rottke & Wernecke 2018:211). Im gesamten Lebenszyklus kann es bei der Nutzung zu Unterbrechungen (vgl. Abbildung 12) in Form von Leerständen und Teil-Leerständen kommen, welche teilweise auf Renovierungen, Umbauten oder andere umstrukturierende Maßnahme zurückzuführen sind (vgl. ebd. 2018:211).

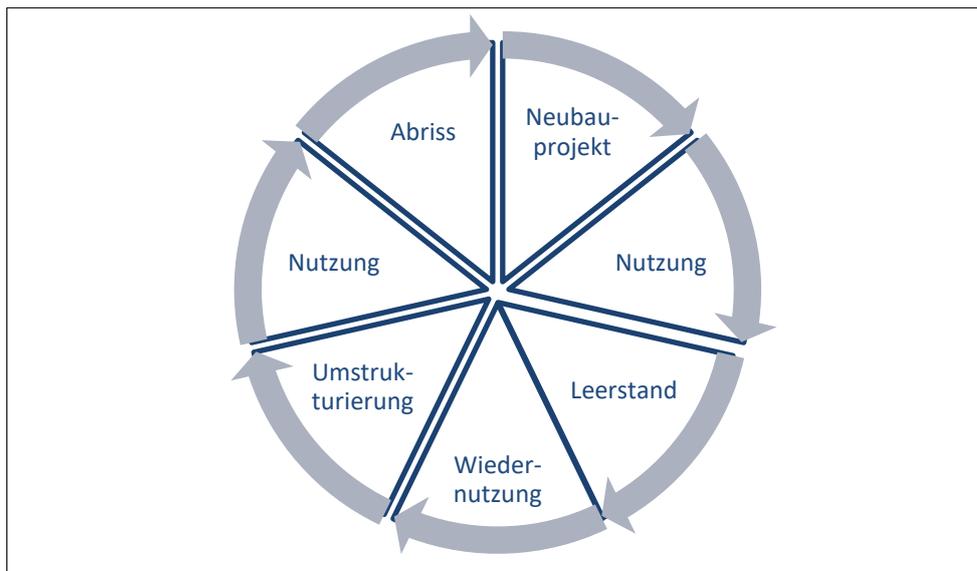


Abbildung 12: Der prozessuale Immobilien-Lebenszyklus;  
Quelle: eigene Darstellung nach, Rottke & Wernecke 2008:211

Als die tatsächliche *Lebensdauer* wird nach Kurzrock (2017) die Immobilie von ihrer Entstehung bis hin zu einer Komplettsanierung oder einem Rückbau bzw. Abriss bezeichnet. Die technische Lebensdauer ist von technischen und ökonomischen Einflüssen abhängig, wobei das Ende der technischen Lebensdauer dann erreicht wird, wenn die Immobilie auch durch Reparaturen und Sanierungen ihre Funktion nicht mehr erfüllt. Die wirtschaftliche Lebensdauer endet nach Kurzrock (2017), wenn „...das Grundstück durch eine alternative Nutzung unter Berücksichtigung aller damit einhergehender Aufwendungen eine höhere Rendite erwirtschaften kann als zuvor“ (Kurzrock 2017:424).

Aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage- und Angebotscharakteristika je nach Immobilientyp, gibt es unterschiedliche Zeitspannen einer vollkommenen Revitalisierung um weiterhin einen wirtschaftlichen Ertrag leisten zu können. Dabei nimmt der Zusammenhang zwischen Drittverwendungsmöglichkeit und Nutzungsflexibilität einer Immobilie eine wesentliche Rolle ein. Den Angaben in der Literatur zufolge, nimmt die geschätzte Lebensdauer von innerstädtischen Gewerbeimmobilien von 20 bis 50 Jahren, aufgrund der Notwendigkeit von technischen Umrüstungen ab. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die wirtschaftliche Lebensdauer verkürzt ist, sondern dass diese Immobilienart in ihrem Lebenszyklus häufiger umstrukturiert werden muss (vgl. Rottke & Wernecke 2008:214).

» Dimensionen des Immobilien-Lebenszyklus

Über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie lassen sich drei gegenseitig beeinflussende Dimensionen bestimmen (vgl. Abbildung 13) – die technische, die marktbezogene und die finanzwirtschaftliche Dimension (vgl. Kurzrock 2017:427).

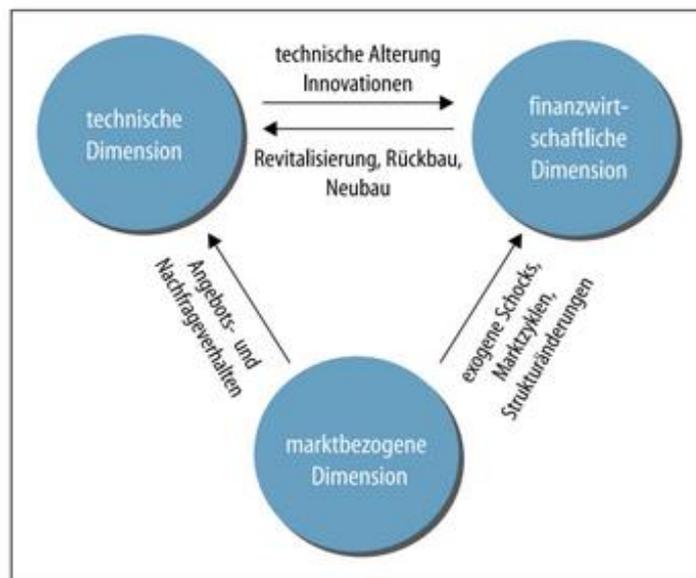


Abbildung 13: Dimensionen des Immobilien-Lebenszyklus;  
Quelle: Kurzrock 2017:427

Zu den **technischen Dimensionen** zählen alle technisch-physischen Prozesse, welche sich über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie erstrecken. Bei der **marktbezogenen Dimension** werden alle exogenen Einflüsse, sprich das gesamte sozio-ökonomische Umfeld einer Immobilie erfasst und durch den Werte- und Strukturwandel verkürzt oder verlängert. Die **finanzwirtschaftliche Dimension** ist auf die Betrachtung der Immobilie in ihrem Lebenszyklus und den verbundenen Zahlungsströmen beschränkt (vgl. Rottke & Wernecke 2008:215-223).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass „[...] die komplexe Interaktion der technischen Aspekte des Immobilien-Lebenszyklusses in Verbindung mit externen Veränderungen auf die finanzwirtschaftlichen Eigenschaften der Immobilieninvestition wirkt“ (Rottke & Wernecke 2008:227).

### 1.2.2. Teilmärkte des Immobilienmarktes

Aufgrund der bereits erwähnten Heterogenität der unterschiedlichen Immobilien existiert eine Vielzahl an Immobilienmärkten, welche sich nach verschiedenen Kriterien in zahlreiche Teilmärkte abgrenzen lassen (vgl. Vornholz 2014:9).

Aufgrund der Standortgebundenheit von Immobilien lassen sich diese nach Steinkeller (2010) aufgrund ihrer Lage in lokale, regionale sowie auch überregionale Teilmärkte unterteilen. Am Beispiel der Nachfrage werden hierbei bestimmte Gebiete bzw. Regionen bevorzugt, indem beispielsweise das Interesse für innerstädtische Geschäftsflächen kaum durch Räumlichkeiten in der Nachbarortschaft ersetzt werden kann. Da die potenziellen Objekte in unterschiedlichen Gebieten untereinander in Konkurrenz stehen, wird von einem lokalen Markt gesprochen. Die Unterscheidung eines räumlichen Marktes, verlangt somit eine genauere Betrachtung der Angebotskonkurrenz einer räumlichen Dimension (vgl. Steinkellner 2010:3).

Weiters lassen sich nach Vornholz Immobilienmärkte nach unterschiedlichen Gebäudetypen in Abhängigkeit zur Nutzungs- oder Objektart unterscheiden:

#### » Büroimmobilien

Diese Art von Immobilien dient hauptsächlich Verwaltungs- und Schreibtischtätigkeiten, wobei die Lage (z.B. Central Business District, Bürostandort etc.) sowie spezifische Bürokonzepte (z.B. Zellenbüros, Gruppenbüros etc.) eine wesentliche Rolle einnehmen (vgl. Vornholz 2014:9f).

Gegenwärtig gibt es am Büroimmobilienmarkt aufgrund des Kostendrucks in Unternehmen wesentliche quantitative und qualitative Veränderungen. Dies lässt einerseits eine intensivere Nutzung der Büroflächen (desk sharing durch mehrere MitarbeiterInnen eines Arbeitsplatzes) und andererseits die Auslagerung von Arbeitsplätzen in Form von Telearbeitsplätzen (Homeoffice) mit sich führen. Des Weiteren können die steigenden Mietpreise zu einer sinkenden Flächeninanspruchnahme pro MitarbeiterIn führen (vgl. Brauer 2006:66f).

#### » Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien dienen dem Absatz von Waren an die VerbraucherInnen des stationären Einzelhandels. Diese können nach Kriterien wie Lage (z.B. 1a-Lage, Innenstadt oder „Grüne Wiese“ etc.), Größe, Betriebsform (Kaufhaus, Discounter etc.) oder Sortiment (Lebensmittel, Kleidung etc.) gegliedert werden (vgl. Vornholz 2014:9f).

Seit Jahren herrscht eine stetige Konkurrenz zwischen innerstädtischem Einzelhandel und großflächigen Einzelhandelsflächen am Stadtrand – dabei sind „Erlebniskonsum“ sowie „Centertainment“ Schlagwörter der Branche. Dennoch kommt im Zusammenhang mit der Innenstadtbelebung eine Trendwende gegenüber dem expansiven Handelsflächenwachstum, zum Teil durch weniger Ausweisung von Einzelhandelsflächen auf der „grünen Wiese“, zum Vorschein (vgl. Brauer 2006:67f).

» Wohnimmobilien

Wohnimmobilien werden überwiegend durch Eigen- und Fremdnutzung für Wohnzwecke genutzt, wobei Kriterien wie Lage und Ausstattung als Abgrenzung fungieren können (vgl. Vornholz 2014:9f). Primär wird die Nachfrage nach Wohnimmobilien durch die demographische Entwicklung beeinflusst, wobei die Struktur der Nachfrage von der Nachfrage nach Wohnungsgrößen (Haushaltsgrößen) und dem zur Verfügung stehenden Haushaltsnettoeinkommen bestimmt wird. Das Angebot ist von den jeweiligen Entwicklungen (demographische Entwicklung, wirtschaftliche Entwicklung etc.) einzelner Regionen abhängig (vgl. Brauer 2006:65).

» Andere Objektarten

Zu weiteren Objektarten zählen Logistikimmobilien, Industrieimmobilien sowie Betreiber- oder Managementimmobilien (z.B. Hotels, Freizeitimmobilien etc.). Weiters können Betreiberimmobilien in Sozialimmobilien wie Krankenhäuser, Pflegeheime oder Rehabilitationseinrichtungen gegliedert werden (vgl. Vornholz 2014:9f).

Vor allem Logistikimmobilien entwickelten sich durch die Ausweitung von Beschaffungs- und Absatzmärkten in den letzten Jahren zu einem attraktiven Investmentbereich auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Folglich wird die Entstehung von Logistikzentren mit unmittelbarer Verbindung an Straßen (auch Wasserstraßen), Bahn und Flugverkehr bevorzugt. Bei Freizeitimmobilien ist die Umsatzentwicklung eng an das Know-how der BetreiberInnen von Immobilien geknüpft. Aufgrund der Kurzlebigkeit von Freizeittrends, werden Investitionen in diese Art von Immobilien als vergleichsweise risikobehaftet eingestuft (vgl. Brauer 2006:67).

Alle Objektarten außer Wohnimmobilien werden als Gewerbeimmobilien zusammengefasst (vgl. Vornholz 2014:9f).

#### 1.2.2.1. Besonderheiten des Immobilienmarktes

Neben den bereits beschriebenen Eigenschaften des Wirtschaftsgutes Immobilie, zeigen sich weitere spezifische Charakteristika des Immobilienmarktes bzw. der Märkte für Immobilien, die das Wirtschaftsgut in räumliche und sachliche Teilmärkte unterteilen lässt. Während sich die räumlichen Teilmärkte aufgrund von Unterschieden des Angebots und der Nachfrage in verschiedenen Regionen, Städten und Stadtteilen ergeben, existieren sachliche Teilmärkte für beispielsweise Büroflächen, Wohnräume, Hotels und Handelsimmobilien, welche sich wiederum weiter nach der jeweiligen Nutzungsart unterscheiden lassen (vgl. Bone-Winkel et al. 2008:21f).

Dennoch lassen sich folgende Gemeinsamkeiten in allen Teilmärkten feststellen:

» Geringe Markttransparenz

Der Grad der Transparenz eines Marktes wird von der Verfügbarkeit relevanter Marktinformationen (z.B. Immobilienarten, Angebot und Nachfrage, Preise, Verhalten der MarktteilnehmerInnen etc.) bestimmt – je mehr Informationen verfügbar sind, desto transparenter lässt sich der Markt darstellen. Von einer vollkommenen Markttransparenz wird dann gesprochen, wenn allen MarktteilnehmerInnen Zugriff auf sämtliche Informationen geboten wird (vgl. Lexikon der Immobilienwirtschaft 2020, online).

Der bereits beschriebenen „heterogenen“ Eigenschaft von Immobilien zufolge, ist eine für den Gesamtmarkt gültige Aussage, sprich objektübergreifende Aussage, nur schwer möglich (vgl. Bone-Winkel et al. 2008:22).

» Abhängigkeit von Entwicklungen der Volkswirtschaft

Die Nachfrage nach Flächen ist von der volkswirtschaftlichen Entwicklung oder der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige abhängig. So wird beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen von der Zahl der örtlichen Beschäftigten im Dienstleistungssektor oder die Nachfrage nach Handelsimmobilien über die Höhe des Haushaltseinkommens bestimmt (vgl. Bone-Winkel et al. 2008:22f).

» Geringe Anpassungselastizität an Marktveränderungen

In der Regel strebt ein Markt nach einem Gleichgewichtszustand, welcher dann erreicht wird, wenn Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind. Bedingt durch die lange Entwicklungszeit von Immobilien, ist bei einem Nachfrageüberhang der Marktausgleich mit einer zeitlichen Verzögerung (i.d.R. zwei Jahre) nur bedingt möglich. Hier kann es folglich zu Abwanderungen auf andere Teilmärkte oder zu Flächeneinsparungen führen. Genauso ist bei einem Angebotsüberhang, aufgrund der langfristigen Nutzung von Immobilien, kein sofortiger Marktausgleich möglich (vgl. Glück 1997:73f). Nach Bone-Winkel et al. (2008) ist das Angebot „[...] kurzfristig betrachtet also eine feste Größe und kann nur sehr langsam auf Veränderungen der Nachfrage reagieren“ (Bone-Winkel et al. 2008:23).

» Zyklizität

In der Literatur kann nach endogenen und exogenen Einflussfaktoren der zyklischen Entwicklung auf Immobilienmärkten unterschieden werden. Während die endogenen Faktoren auf die Aktivitäten von AkteurInnen zurückzuführen sind, können exogene Faktoren in Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung betrachtet werden (vgl. Stecher 2015:25).

Als Beispiel für **exogene** Einflussfaktoren kann die Konjunkturentwicklung<sup>2</sup> genannt werden. Dies kann in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs die Nachfrage nach Immobilien erhöhen und in Phasen des Abschwungs senken. Darüber hinaus haben auch Entwicklungen am Immobilien-Investmentmarkt (u.a. das Zinsniveau) und am Kapitalmarkt Auswirkungen auf die Nachfrage (vgl. ebd. 2015:25).

Als **endogene** Faktoren lassen sich beispielsweise unternehmerische Entscheidungen von MarktakteurInnen, welche für zyklische Schwankungen verantwortlich sein können, nennen. Ist die Nachfrage nach Flächen konjunkturbedingt gestiegen, kann die Flächenmenge kurzfristig nicht ausgeweitet werden und der Preis (z.B. die Miete) steigt daher stark an. Dieser Anstieg erhöht wiederum das Einkommen der ImmobilieneigentümerInnen, was eine stärkere Produktion von neuen Flächen zur Folge hat und nach einiger Zeit das Angebot am Markt erhöht. Verändert sich die Nachfrage nicht mehr,

---

<sup>2</sup> Unter dem Begriff Konjunktur wird die mehr oder weniger regelmäßige Schwankung aller wichtigen gesamtwirtschaftlichen Größen (z.B. Produktion, Beschäftigung und Preise) verstanden (vgl. Horn 2018, online).

fällt die Miete stark und die Wirkungskette geht weiter. „Durch die geringe Anpassungs-  
elastizität des Angebotes in der kurzen Frist und durch die stark preisunelastische  
Nachfrage entsteht auf diese Weise ein zyklisches Auf und Ab im Marktgeschehen“  
(Bone-Winkel et al. 2008:23).

### 1.2.2.2. Zyklen des Immobilienmarktes

Die Immobilienwirtschaft verläuft wie die Gesamtwirtschaft in gewissen Zyklen, den Kon-  
junkturzyklen – Aufschwung (Expansion), Hochkonjunktur (Boom), Abschwung (Rezes-  
sion) und Tiefphase (Depression). Am Mietflächenmarkt gibt es dabei Variablen wie  
Mietflächenbestand, Mietflächenangebot (Leerstand), Belegungsrate (Leerstandsquote),  
Mietflächennachfrage, Miethöhe sowie Neubauvolumen und Abriss der Flächen (vgl. Im-  
mobilen-Fachwissen 2020, online).

Demzufolge steigen in der **Aufschwungphase** aufgrund der erhöhten Flächennachfrage  
die Mieten, wodurch es zu einer Senkung der Leerstandsquoten kommt. Durch die ver-  
gleichsweise höhere Nachfrage zum Angebot kommt es zu einem Vorantreiben des Neu-  
bauvolumens. Bis zu einer möglichen Vermietung der Flächen vergeht allerdings ein ge-  
wisser Zeitraum, der sogenannte „time lag“ (vgl. ebd. 2020, online).

In diesem Zeitraum wird in der Konjunktur die **Boomphase** erreicht, wobei die Mieten  
hoch und die Leerstandsquoten niedrig sind. Durch die neu geschaffenen Flächen steigt  
das Angebot an Flächen und die Mieten „kühlen ab“. Während immer mehr neue Flächen  
am Markt produziert werden, übersteigt das Angebot die Nachfrage und die Mietpreise  
stagnieren (vgl. ebd. 2020, online).

In der **Rezessionsphase** kommt es zu einem steigenden Leerstand, wodurch  
die Mietpreise weiter sinken. In der Phase der **Depression** stehen die  
Mietpreise am tiefsten, wobei die Leer-  
standsquote am höchsten ist. In dieser  
Phase wird davon ausgegangen, dass  
die Nachfrage wieder beginnt zu wach-  
sen, der Leerstand zurück geht und  
sich die Mieten stabilisieren (vgl. ebd.  
2020, online).

In diesem klassischen Verlauf (vgl. Ab-  
bildung 14) wird vor allem die zeitver-  
zögerte Anpassung von Angebot und  
Nachfrage mit entsprechenden Ange-  
bots- bzw. Nachfrageüberhängen  
deutlich (vgl. ebd. 2020 online).

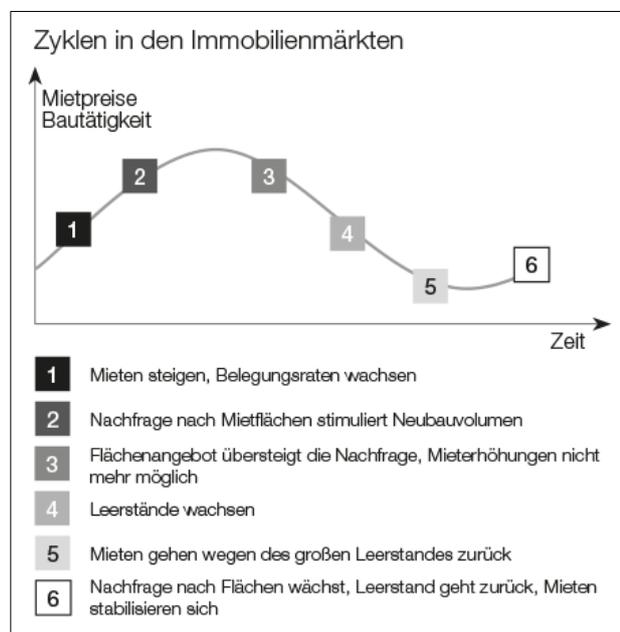


Abbildung 14: Zyklen des Immobilienmarktes und ihre  
Auswirkung auf Mietpreise;  
Quelle: Immobilien-Fachwissen 2020, online

### 1.2.3. Gewerbeimmobilien

Bedingt durch die Heterogenität des Gutes „Immobilie“ lassen sich, wie bereits oben beschrieben, unterschiedliche Objektarten nach verschiedenen Immobilienarten clustern (vgl. Vornholz 2013:10). In dieser Arbeit sollen in erster Linie Gewerbeimmobilien, speziell die in den Erdgeschoßzonen befindlichen Geschäftsflächen für Handel und Dienstleistungen, betrachtet werden.

Nach Walzel (2008) werden unter dem Begriff „Gewerbeimmobilien“ jene Flächen verstanden, die erwerbswirtschaftlichen Zwecken dienen. Neben Büro- und Handelsimmobilien, Gewerbeparks zählen ebenso Logistikimmobilien, welche der Distribution von Waren dienen, dazu (vgl. Walzel 2008:123).

Werden die unterschiedlichen Nutzungsformen den Einzelobjekten zugeordnet, ergibt sich nach Falk folgende in der Abbildung (vgl. *Abbildung 15*) dargestellte Systematik (vgl. Falk 2004:371):

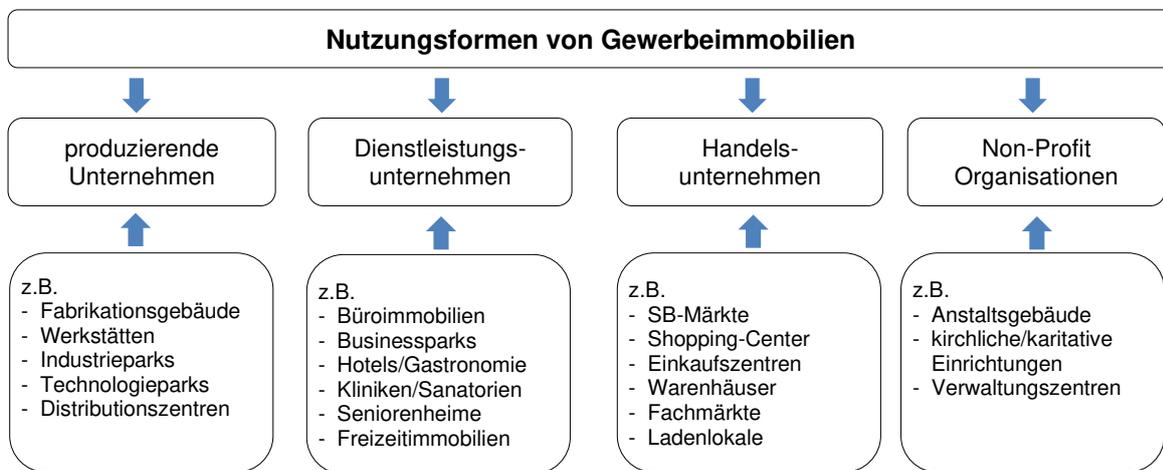


Abbildung 15: Nutzungsformen von Gewerbeimmobilien  
Quelle: eigene Darstellung nach, Falk 2004:371

#### 1.2.3.1. Geschäfts-, Verkaufsfläche und Lagedifferenzierung

Gewerbeimmobilien können ein sehr breites Spektrum an verschiedenen NutzerInnen und Typen aufweisen und sind wesentlich vielschichtiger als Wohnungsimmobiliien. Angefangen bei kleinsten Laden- oder Büroeinheiten im Teilungseigentum reicht ihre Bandbreite bis hin zu multifunktionalen Einkaufs- und Gewerbezentren (vgl. Falk 1992:1).

##### » Geschäftsfläche

Der Begriff Geschäftsfläche bezeichnet die gesamte betrieblich genutzte Fläche von Handelsbetrieben, sprich Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro- und Sozialräumen (vgl. Falk 1996:4).

Weiters kann auch der Begriff „Verkaufsstätten“ im Sinne von Geschäftsflächen verwendet werden. In der Verkaufsstätten-Richtlinie der Magistratsabteilung 36 werden diese als „[...] in einem Gebäude untergebrachte Betriebsanlagen in Form von Einzelgeschäften (Ladenstraße), einzeln stehende Supermärkte, Fachmärkte (Elektro-, Textil, Sportartikel, Bauartikelmärkte etc.), Kauf- und Möbelhäuser oder Einkaufszentren“

definiert (Verkaufsstättenrichtlinie der MA 36 2016:3). Diese können in einem eigenen Objekt oder auch in gemischt genutzten Gebäuden untergebracht sein (vgl. ebd. 2016:3).

» Verkaufsfläche

Als Verkaufsfläche wird die Summe aller Flächen einer Verkaufsstätte bezeichnet in der Waren ausgestellt, vorgeführt oder zum Verkauf angeboten werden oder gastgewerblich genutzt werden (vgl. Verkaufsstättenrichtlinie der MA 36 2016:3).

In der vorliegenden Arbeit werden die Begriffe Geschäfts- und Verkaufsflächen umfassender verstanden und als Geschäftslokale bezeichnet. Neben den Handelsbetrieben werden auch Nutzungen wie Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen z.B. Gastronomie oder Werkstätten miteinbezogen.

» Lagedifferenzierung

Die nachfolgende Tabelle (vgl. *Tabelle 1*) zeigt eine generelle etablierte Lagedifferenzierung von Gewerbeimmobilien, in der die beschriebenen Parameter hinsichtlich folgender Kriterien differenziert werden:

- Passantenfrequenz,
  - Dichte des Geschäftsbesatzes,
  - Mix aus Branchen,
  - Filialisierungsgrad,
  - Flächenstruktur,
  - Besatz und Attraktivität flankierender einzelhandelsnaher Dienstleistungen,
  - Ladenleerstände und Mindernutzungen
- (vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2000:20).

LAGEDIFFERENZIERUNG VON GESCHÄFTS- UND VERKAUFSFLÄCHEN	
A-Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale Passantenfrequenz,</li> <li>- dichtester Geschäftsbesatz, großflächige Magnetbetriebe (z.B. Waren- und Kaufhäuser),</li> <li>- Vertretung aller innenstadtypischen Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Bücher etc.),</li> <li>- ergänzende einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Reisebüros, Gastronomie etc.) ohne erhebliche Unterbrechung der Ladenfront,</li> <li>- keine Mindernutzungen,</li> <li>- Auftretung von Ladenleerständen nur im Rahmen dynamischer Entwicklung, bzw. Umstrukturierung („natürliche Fluktuation“),</li> </ul>

B-Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe, aber nicht höchste Passantenfrequenz,</li> <li>- dichter Geschäftsbesatz, vereinzelnde Unterbrechungen durch andere Nutzungen,</li> <li>- Dominanz von Klein- und Mittelbetrieben,</li> <li>- Sortiment für tägliche Bedarfsdeckung und Spezialbedarfe rücken in den Vordergrund (Drogerie, Tabak, Zeitschriften, Feinkost etc.),</li> <li>- Konzentration einzelner Bedarfsgruppen</li> <li>- Unterbrechung des Geschäftsbesatzes durch Dienstleistungen (Banken, Gastronomie, Reisebüros etc.),</li> <li>- Verringerung der Einkaufsqualität durch mindergenutzte Grundstücke und Ladenleerstände.</li> </ul>
C-Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe und unregelmäßige Passantenfrequenz,</li> <li>- ausgedünnter Geschäftsbesatz – zahlreiche Unterbrechungen durch andere Nutzungen,</li> <li>- einseitige Sortimentsstruktur, v.a. Klein- und Mittelbetriebe</li> <li>- verstärktes Auftreten von „unerwünschten“ Nutzungen (z.B. Spielotheken)</li> <li>- abschnittsweise Dominanz von Gastronomiebetrieben</li> <li>- vergleichsweise höhere Fluktuation und höherer Anteil an Ladenleerständen.</li> </ul>

Tabelle 1: Lagedifferenzierung

Quelle: eigene Darstellung nach, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2000:22

Des Weiteren werden in der Immobilienwirtschaft die soeben genannten Lagen unter den Ziffern 1 für Innenstadtlagen und 2 für Vorortlagen (Stadtteillagen) erfasst. So wird zunächst danach unterschieden, ob es sich um eine Innenstadt- oder Vorortlage handelt und danach in A-, B-, C-Lagen unterteilt – sprich 1a-Lagen und 2a-Lagen zählen somit zu den besten Lagen im jeweiligen Gebiet (vgl. Reguvis Fachmedien 2020, online).

### 1.3. Leerstand

Nach der Definition von Falk (2004) werden Leerstände als „*sämtliche leerstehende Flächen in einem fest gelegten Untersuchungsgebiet in einem bestimmten Zeitpunkt, bezogen auf eine Maßeinheit – Bürofläche, Verkaufsfläche, Geschäftsfläche, vermietbare Fläche usw.*“ bezeichnet (Falk 2004:560). Dazu zählten freie und nutzbare Flächen, effektiv leerstehende Flächen, noch nicht vermietete Flächen von fertig gestellten Neubauimmobilien und zur Untervermietung angebotene Flächen (vgl. Falk 2004:560).

Marktwirtschaftlich betrachtet würde ein Leerstand einem Überangebot gleichen, welchem eine zu geringe Nachfrage gegenübersteht. Laut Schiebel und Lösch (o.J.) wird diese Theorie „der realen Komplexität nicht gerecht“ und bedarf somit die Einbindung weiterer Faktoren, welche den Leerstand erklären (vgl. Schiebel & Lösch o.J.:101).

#### 1.3.1. Klassifizierung des Leerstandes

Hinsichtlich der Differenzierung bzw. Klassifizierung von Leerstand sind in der Fachliteratur diverse Umschreibungen für den Leerstand zu entnehmen. Eine mögliche Klassifizierung wäre nach Lier (2015) eine zeit-, markt- und objektbezogene Differenzierung des Leerstands (vgl. Lier 2015:30).

» Zeitabhängige Leerstands begriffe

Je nachdem wie lange eine Fläche ungenutzt ist, wird in der Literatur nach kurz-, mittel-, oder dauerhaften Leerständen (vgl. Tabelle 2) differenziert.

kurzfristiger Leerstand	Als kurzfristiger Leerstand wird eine Leerstandsphase zwischen zwei Vermietungen bezeichnet und haltet nicht länger als zwei bis drei Monate an.
mittelfristiger Leerstand	Der mittelfristige Leerstand verzeichnet eine mietfreie Zeit von bis zu sechs Monaten und der langfristige Leerstand betrifft ungenutzte Flächen bis zu einem Jahr.
Dauerleerstand	Als Dauerleerstände werden Flächen die länger als ein Jahr freistehen bezeichnet (dysfunktionaler Leerstand).

Tabelle 2: Zeitabhängige Leerstandsbegriffe

Quelle: eigene Darstellung nach, Quartiersmanagement Reuterkiez 2003:14

» Objektbezogene Leerstands begriffe

Eine Immobilie kann über ihre Nutzungsdauer zu Beginn, während dessen oder zum Ende von Leerstand betroffen sein. In diesem Zusammenhang fallen Begriffe wie Anfangsleerstand, Neuvermietungsleerstand oder durch Modernisierung bedingter Leerstand (vgl. Lier 2015:31). Aber auch durch eine ungünstige Lage, schlechte Mikrolage oder schlechte Objekteigenschaften können sich Leerstände bilden. Darüber hinaus existieren Differenzierungen nach echten, unechten und sinnvollen Leerständen in Objekten (vgl. Tabelle 3).

echter Leerstand	Der echte Leerstand bezeichnet eine Fläche, welche effektiv ungenutzt wird.
unechter Leerstand	Räume die wahrscheinlich genutzt und bezahlt werden, allerdings von außen als leerstehend empfunden werden (z.B. Lager), werden als unechter Leerstand bezeichnet.
sinnvoller Leerstand	Sinnvoller Leerstand entsteht beispielsweise bei einem Übergang eines Mietverhältnisses, welches zu einer besseren Nutzung (Nutzungsänderung) führt.

Tabelle 3: Objektbezogene Leerstandsbegriffe

Quelle: eigene Darstellung nach, Quartiersmanagement Reuterkiez 2003:14ff

» Markbezogene Leerstands begriffe

Darüber hinaus gibt es weitere Definitionen, welche Leerstände bezeichnen und gleichzeitig die Ursachen für den Leerstand einschließen (vgl. Tabelle 4).

fluktuativer Leerstand	Bezeichnet leerstehende Flächen, die am Markt zur Vermietung angeboten werden (z.B. Mieterwechsel).
konjunktureller Leerstand	Leerstände aufgrund marktwirtschaftlicher Zyklen (Schwankungen von Angebot und Nachfrage).
struktureller Leerstand	Entsteht bei einem dauerhaften Überangebot aufgrund fehlender Nachfrage am Markt oder bei einem Überhang innerhalb eines Segments.
spekulativer Leerstand	Bewusst ferngehaltene Leerstände vom Markt.

Tabelle 4: Marktbezogene Leerstands begriffe; Quelle: eigene Darstellung nach, Arnold 2019:20

Besonders relevant ist es, zwischen kurzfristigem und strukturellem Leerstand zu unterscheiden. Während ein temporärer Leerstand aufgrund von Mieterwechseln entsteht „[...] ist der strukturelle Leerstand die Konsequenz des unausgewogenen Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage“ (vgl. Lockemann 2011:364).

### 1.3.2. Kennzahlen für die quantitative Einschätzung von Leerständen

#### » Leerstandsrate (LSR) / Leerstandsquote

Bei der Ermittlung der Leerstandsrate (auch Leerstandsquote) wird der ermittelte Leerstand in ein Verhältnis zum Gesamtbestand einer bestimmten Immobilienart gesetzt. Die Leerstandsrate kann dabei für unterschiedliche Nutzungsarten einer Immobilie bestimmt werden, wobei die Anwendung einheitlicher Flächenmaße für die Aussagekraft bestimmend ist (vgl. Falk 2004:561).

$$LSR = \frac{\text{Leerflächen} \times 100}{\text{Summe bestehender Flächen}}$$

Über die Leerstandsrate wird nicht nur das Verhältnis des Überangebots bestimmt, sondern auch ein Marktindikator für viele z.B. Investoren und Bauträger als Grundlage für Entscheidungen dargestellt. Die Leerstandsrate von Immobilien ist in diesem Sinne ein Kriterium, welches die Marktverhältnisse einer Immobilienart wiedergibt bzw. eine Aussage über den Mieter- oder Vermietermarkt darstellt (vgl. Falk 2004:561).

In der vorstehenden Einteilung des Absatzmarktes in einen Mieter- oder Vermietermarkt wird das Verhältnis von Angebot und Nachfrage beschrieben, wobei ein Mietermarkt dann vorliegt, wenn das Angebot, sprich die Fläche, die Nachfrage übersteigt. Mietinteressenten können somit zwischen mehreren Objekten mit gleichen Ausstattungsmerkmalen wählen, wobei der wirtschaftliche Verhandlungsvorteil bei den MieterInnen liegt. Ein Vermietermarkt liegt folgend dann vor, wenn die Nachfrage (MieterInnen) das Angebot übersteigt. Da sich VermieterInnen die MieterInnen quasi aussuchen können, liegt der wirtschaftliche Verhandlungsvorteil bei den VermieterInnen (vgl. Volkmer 2016:107).

Zusammengefasst liefert die Leerstandsrate wesentliche Information über bestehende Über- oder Unterversorgung mit bestimmten Flächen in den jeweiligen Immobiliensegmenten (Büroimmobilien, Logistikimmobilien etc.). Geringe Leerstandsrate sind durchaus üblich und notwendig, übersteigen diese allerdings eine bestimmte Größenordnung, so lässt sich daraus schließen, dass sich der Markt nicht mehr in einem Gleichgewicht befindet. Grundsätzlich wird eine Leerstandsrate bis etwa 5 % als normal eingestuft, übersteigt diese 10 % deutet dies eine Ungleichgewichtssituation an. Eine klare Kategorisierung kann anhand der Leerstandsrate dennoch nicht getroffen werden, da auch Faktoren wie Größe des Marktes, aktuelle Flächennachfrage, Qualität der leerstehenden Flächen, Höhe des jährlichen Flächenumsatzes und die absehbare Flächenproduktion betrachtet werden müssen (vgl. Wendlinger 2018:23f).

Eine Studie zum Thema Umnutzung von leerstehenden Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung stellte fest, dass eine Leerstandsquote von 10-15 % als ein kritischer Wert einzustufen ist. Bei einer Quote von bis zu 10 % wird von einer

„normalen“ Geschäftsfluktuation ausgegangen, welche für einen funktionierenden Immobilienmarkt notwendig ist und dies auch ein Zeichen für „Innovation und Weiterentwicklung“ stehen kann. In Summe kann es ab einer gewissen Leerstandsquote zu einem Verlust der Gesamtattraktivität des Standorts und einem weiteren Anstieg von Leerstand führen, wobei die Folgen von Leerstand in den nachstehenden Kapiteln näher erläutert werden (vgl. Sperle 2011:58).

» Leerstandskosten

Bei den Leerstandskosten handelt es sich um Kosten, welche die EigentümerInnen einer Immobilie aufgrund eines Leerstands zu tragen haben, welches sich je nach Art des Objekts, den gesetzlichen Bestimmungen sowie der Dauer des Leerstands unterscheiden. Absehbare Leerstandskosten sind Kosten, welche aufgrund eines Mietausfalls in der Höhe der nicht vermieteten Quadratmeter, multipliziert mit den Monaten des Leerstands aufkommen (Opportunitätskosten). Hinzu kommen die weiterlaufenden Betriebskosten, Instandhaltungskosten sowie laufende Kontrollkosten des leerstehenden Objekts. Wird die Immobilie auf dem Markt zum Verkauf bzw. Vermietung angeboten, können darüber hinaus Vermittlungskosten, welche Kosten für Inserate und Besichtigungen beinhalten, anfallen. Um die Leerstandskosten so gering wie möglich zu halten, empfiehlt es sich, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, im Falle einer Häufung der Leerstände Bestandsveränderungen (Revitalisierungsmaßnahmen) in Erwägung zu ziehen (vgl. Falk 2004:561ff).

» Besonderheiten bei Gewerbeimmobilien

Bei Gewerbeimmobilien können sich Standortverschlechterungen oder Veralterung der Innenausstattung negativ auswirken. Dabei spielt eine frühe Revitalisierungsinvestition als Maßnahme zur Vermeidung von zukünftigem Leerstand und der damit verbundenen Leerstandskosten eine maßgebliche Rolle (vgl. Falk 2004:562f).

Da bei Gewerbeimmobilien ein Leerstand zum Imageverlust des Gesamtgebäudes führen kann, ist es aus dieser Hinsicht für VermieterInnen ratsamer geringere Mieteinnahmen in Kauf zu nehmen als einen längeren Leerstand. Der Imageverlust kann zur Folge haben, dass Neuvermietungen erschwert werden bzw. MieterInnen ihre Mietverträge nicht weiter verlängern, was wiederum zu einem weiteren Anstieg von Leerstand führen kann und schlussendlich bestehender Leerstand weiteren Leerstand nach sich zieht. Diesbezüglich kommt vor allem den sogenannten „MagnetmieterInnen“<sup>3</sup> eine hohe Bedeutung zu, da bei Entfall dieser, der Attraktivitätsgrad und somit der Gesamtumsatz der Gewerbeimmobilie stark sinken kann (vgl. ebd. 2004:562f).

### 1.3.3. Leerstand in der Wiener Erdgeschoßzone

Unter dem Begriff Erdgeschoßzone wird der Sockelbereich eines Gebäudes, welcher aber auch optisch sowie funktionell mit dem ersten Obergeschoß, auch Halbgeschoß oder Mezzanin genannt, in Verbindung steht, verstanden (vgl. Psenner 2011a:199).

---

<sup>3</sup> MagnetmieterInnen oder auch AnkermieterInnen sind Haupt- oder Großnutzer von gewerblich genutzten Immobilien und gelten im Zusammenhang mit Einzelhandelsimmobilien und Einkaufszentren als KundenfrequenzbringerInnen für das gesamte Objekt bzw. Straße (vgl. educalingo 2020, online).

Im Mittelpunkt dieser Arbeit sollen vorrangig leerstehende Erdgeschoßlokale in Wiens Nebenlagen (C-Lagen) stehen. Betrachtet werden der öffentliche Raum zum einen und zum anderen das gebaute Erdgeschoß eines Gebäudes, welche in „unterschiedlichen Öffentlichkeiten“ zueinanderstehen. Während der Straßenraum als ein öffentlicher Raum gekennzeichnet ist, ist die Erdgeschoßzone im Gebäude in den meisten Fällen ein privater Raum (vgl. Beitzl & Weber 2013:70).

Der Umgang mit Leerstand stellt für viele europäische Städte, unter anderem auch Wien, vor Herausforderungen. Zwar ist der Leerstand in Wien im Gegenzug zu anderen Metropolen Europas wie z.B. London oder Paris auf den ersten Blick nicht so dramatisch, dennoch kann laut Psenner gesagt werden, dass „*in Anbetracht der zahlreichen leer stehenden Erdgeschoße auf der Straßenebene, die Entwicklung nicht so harmlos verläuft*“ (Bretschneider 2008:2).

Demzufolge gibt es bereits zahlreiche nationale und internationale Untersuchungen in denen differenzierte Zugänge im Umgang mit dem Thema Leerstand in der Erdgeschoßzone aufgegriffen werden. Thematisiert wird dieser vor allem im Zusammenhang mit der Mietpreisentwicklung, Aufwertung, Verdrängung sowie Zwischennutzung, wobei der städtisch-politische sowie mediale Diskurs in Wien im Zusammenhang mit dem Umgang von Leerständen besonders in Bezug auf Einkaufsstraßen auftaucht (vgl. Stadtentwicklung 2013:37).

Dass die Erdgeschoßzonen im Fokus dieser Arbeit stehen, bedeutet vorab nicht, dass der Leerstand in diesem Bereich am stärksten ist oder der Fokus ausschließlich auf diesen Bereich gelegt werden soll. Vielmehr soll die deutliche Sichtbarkeit ungenutzter Gassenlokale und das planerische Interesse, diese Zonen zu beleben zum Ausdruck gebracht werden (vgl. Stadtentwicklung Wien 2013:30).

#### 1.3.3.1. Leerstandszahlen

Grundsätzlich verfügt Wien über keine genauen Zahlen und Daten zur Leerstandssituation, weder im Bereich des Wohnungsleerstands noch im gewerblichen Bereich. Somit gehen offizielle und informelle Angaben über Leerstandsdaten weit auseinander und hängen darüber hinaus auch mit unterschiedlichen Definitionen über den Leerstandsbegriff zusammen. Im Zusammenhang mit Leerstand in Geschäftslokalen im Erdgeschoß fehlen zwar offizielle Daten, dennoch werden teilweise Daten zu leerstehenden Objekten am Markt in einer Datenbank der WKO erfasst. Gefüllt wird die Datenbank durch Daten der EigentümerInnen, die ihren Leerstand anzeigen und zur Vermietung anbieten oder über eigene Erhebungen der WKO (vgl. Stadtentwicklung Wien 2013:30). Mit 18.10.2020 stehen 470 freie Geschäftslokale zur Verfügung (vgl. WKO Wien 2019a, online).

Weiters werden innerhalb der Gebietsbetreuungen Leerstandsdaten in Eigenbeobachtung und Eigenerfahrung erfasst sowie Aufzeichnungen darüber geführt. Seitens lokaler AkteurInnen der Gebietsbetreuungen wird oftmals das Fehlen einer zentralen Stelle zur Verwaltung von Leerstandsdaten beklagt. Aufgrund des hohen Aufwands der Aktualisierung der Daten sowie der Dynamik des Prozesses, wird eine verpflichtende Meldung über leerstehende Geschäftsflächen seitens der EigentümerInnen betont (vgl. Stadtentwicklung Wien 2013:30).

Der geschätzte Anteil an Leerständen in Wien liegt allerdings bei 5.000 Objekten. Da viele ehemalige Geschäftslokale einer Subnutzung (Lagerflächen) bzw. Miet- oder Erbstreitigkeiten unterliegen, scheinen diese erst gar nicht als nutzbare Erdgeschoßflächen am Immobilienmarkt auf. Eine große Hürde für neue Nutzungen stellen viele rechtliche Auflagen (z.B. Genehmigungsverfahren, baurechtliche Auflagen etc.), hoher Sanierungsbedarf sowie fehlende Informationen dar (vgl. Scheuven & Schütz 2011:10).

### 1.3.3.2. Bedeutung und Funktion der Erdgeschoßzone im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum steht in engem Zusammenhang mit der Funktion der Nutzungen im Erdgeschoß und ist mit dessen Geschäfts- und Handelsstrukturen, kulturellen und sozialen Einrichtungen als Arbeits- und Wohnort bedeutend für die Stadt (vgl. Österreichischer Städtebund o.J.:21). Vor allem in den dicht bebauten Stadtvierteln bildet das Erdgeschoß, mit seinen Geschäften und Dienstleistungen, Raum für Interaktionen und stellt einen wichtigen Bestandteil des urbanen Lebensumfeldes dar (vgl. Bork et. al. 2015:22-24). Dabei stellen oftmals verkehrliche Rahmenbedingungen sowie Interessen der FußgängerInnen und RadfahrerInnen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr einen entscheidenden Standortfaktor dar (vgl. Österreichischer Städtebund o.J.:21). Die Qualität einer Erdgeschoßzone ist von der Wechselwirkung zwischen den Erdgeschoßen der Gebäude und den angrenzenden öffentlichen und semi-öffentlichen Räumen abhängig. *„Die Erdgeschoße leben an und von ihren angrenzenden Räumen und der öffentliche Raum profitiert wiederum von den angrenzenden Erdgeschoßen der Gebäude“* (Zoller 2016:148). Öffentliche Räume erfüllen eine Vielzahl von Funktionen, folgende Aspekte sind für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt wichtig:

#### » Identitätsstiftende Funktion

*„Erdgeschoße sind das Gesicht der Stadt auf Augenhöhe“* (vgl. Scheuven & Schütz 2011:104). Anhand der Beschaffenheit und Nutzbarkeit der Erdgeschoßzone werden der Imagewert sowie die Lebensqualität abgelesen. Diese formen mit ihren offenen und bebauten Flächen das Stadtbild, wobei eine Verwahrlosung eine Abwertung des Stadtteils herbeiführen kann. Klassische NutzerInnen der Erdgeschoßzone waren in der gründerzeitlichen Bebauung vor allem Nahversorgungsgeschäfte, Wohnungen und in den Hinterhöfen die Gewerbebetriebe. Heute verliert die Erdgeschoßzone aufgrund verschiedener Einflüsse die Nutzbarkeit sowie ihre NutzerInnen. Die fehlende Auslastung der vorhandenen Bauflächen schwächt nicht nur den Identitätsbezug der BewohnerInnen eines Viertels, sondern bedeutet auch eine massive Verschwendung an Ressourcen. Die Nutzung bzw. Nutzbarkeit wird unter anderem durch rechtliche Rahmenbedingungen, die Raumplanung, den Immobilienmarkt und die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse beeinflusst (vgl. Bretschneider 2008:1f). Zusammenfassend können öffentliche Räume eine eigene Identität besitzen oder eine identitätsstiftende Wirkung für eine Stadt oder einen Stadtteil aufweisen (vgl. Fugmann et al. 2017:18).

#### » Versorgungsfunktion

Durch die in der Erdgeschoßzone befindlichen Geschäfte des stationären Einzelhandels ist die Nahversorgung gesichert, welche insbesondere zur Lebensqualität in den Stadtvierteln beiträgt (vgl. Kalandides et al. 2016:8).

» Soziale Funktion

„Öffentlich nutzbare Räume können, sofern ihre Struktur und Gestaltung dies zulassen, allen Gruppen in der Stadt Möglichkeiten zum Aufenthalt, zu Begegnungen und gemeinsamen Aktivitäten bieten“ (Fugmann et al. 2017:18). Aus planerischer Sicht ist die Gestaltung dieser Räume von der spezifischen Nutzung und der räumlichen Situation abhängig, wonach eine differenzierte Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen einzelner NutzerInnen oder eine nutzungsoffene Gestaltung zu prüfen ist. Sogenannte „Angsträume“, welche aufgrund des Vorhandenseins unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen und durch mögliche Spannungen, Vorbehalte und Ausgrenzungen behaftet sind, sind bei der Planung des öffentlichen Raums zu vermeiden und ein Gefühl der Sicherheit für NutzerInnen zu gewährleisten. „Generell werden öffentliche Räume als Orte der potentiellen Begegnung als wichtig für die Bewältigung gesellschaftlicher Vielfalt eingeschätzt“ (Fugmann et al. 2017:19).

» Ökonomische Funktion

Da der Immobilienwert vom Vorhandensein sowie Zustand öffentlicher Räume abhängig ist, kommt aus immobilienwirtschaftlicher Sicht standortprägenden Räumen wie Straßen, Plätzen oder Parks eine besondere Bedeutung als Standortfaktor zu. So können attraktive öffentliche Räume das Interesse für bestimmte Nutzungen und damit den Lagewert eines Grundstücks steigern. Umgekehrt können vernachlässigte oder stark verkehrsbelastete Räume zu einer Abwanderung von Nutzungen führen und den Wert einer Immobilie mindern. Investitionen in den öffentlichen Raum können somit das Image eines Standorts beeinflussen und dadurch auch Impulse für privaten Investitionen auslösen. Durch die Vergabe von Sondernutzungsrechten wie Außengastronomie, Aufstellen von Waren, Dekorationen und Werbung vor den Geschäften und der Erhebung von Gebühren dafür, haben öffentliche Räume eine unmittelbare wirtschaftliche Bedeutung für Kommunen (vgl. Fugmann et al. 2017:19f).

Darüber hinaus bieten Erdgeschoße, Räume zur Förderung der lokalen Beschäftigungssituation in Stadtteilen und unterstützen den Aufwertungs- und Erneuerungsprozess in Stadtteilen (vgl. Scheuven & Schütz 2011:109).

„Während die Dynamik städtischer Entwicklungen häufig externen, schwer steuerbaren Einflussfaktoren unterworfen ist, stellt der öffentliche Raum eine jener ‚Stellschrauben‘ dar, wo gezielt lenkend, gegensteuernd oder korrigierten interveniert werden kann“ (Österreichischer Städtebund o.J.:21).

#### 1.3.4. Wirkung von Leerständen in Erdgeschoßzonen

Laut Henckel et al. (2007) kann ein Leerstand von Geschäftslokalen „[...] als ein ‚natürliches‘ und ‚gesundes‘ Phänomen angesehen werden, wenn dieser mit der Fluktuation von Geschäften einhergeht und auch ein Zeichen der Innovation und Weiterentwicklung sein kann. Erst wenn dieser sich verfestigt, ausdehnt und über einen längeren Zeitraum bestehen bleibt wird dieser zu einem Problem“ (Henckel et al. 2007:4).

Bretschneider (2008) fasst die Konsequenzen im Zusammenhang mit dem Leerstand wie folgt zusammen:

- Unterversorgung von Stadtteilen,
- fehlende Übergänge zwischen „Innen und Außen“.  
(vgl. Bretschneider 2008:4).

Funk und Markert (2008:122) verbinden den Leerstand im Einzelhandel mit:

- Image- und Attraktivitätsverlust,
- Umsatz-, Kunden- und Besucherrückgang,
- Verlust des Wertes bei Immobilien,
- sinkendes Sicherheitsempfinden  
(vgl. Funk & Marker 2008:122).

» Unterversorgung von Stadtteilen

Unter anderem verlangt eine nachhaltige Stadtentwicklung eine ausreichende Nahversorgung. Sehr häufig wird der Leerstand in Erdgeschoßzonen mit einer Nahversorgungsproblematik in Zusammenhang gebracht (vgl. Bretschneider 2008:2). Vor diesem Hintergrund scheint folgende Aussage zur Verbesserung der Nahversorgung und der Wettbewerbsfähigkeit aus dem Bundesgesetzblatt vom 29.06.1977 passend: *„Die Nahversorgung ist dann gefährdet, wenn es einer maßgeblichen Anzahl von Verbrauchern nicht möglich ist, die zur Befriedigung der notwendigen Bedürfnisse des täglichen Lebens dienenden Waren unter zumutbarem Zeit- und Kostenaufwand ohne Benützung eines Kraftfahrzeugs oder öffentlichen Verkehrsmittels zu kaufen“* (B-VG, BGBl. 392/1977, 1977, §4 Abs. 2). Da die Nahversorgung in Stadtteilzentren eine der wichtigsten Funktionen darstellt, kann das Fehlen von Möglichkeiten zur Versorgung der Bevölkerung mit alltäglichen Gütern und Dienstleistungen eine Unterversorgung von Stadtteilen bedeuten (vgl. Beckmann 2007:8).

» Verwahrlosung des öffentlichen Raums

Durch das bloße Vorbeisclendern an Schaufenstern werden Erdgeschoßzonen aus Sicht der NutzerInnen als ein Teil des öffentlichen Raums wahrgenommen (vgl. Rode 2011:138). Die wichtige Funktion der Interaktion zwischen „Innen und Außen“ kann nur durch eine halböffentliche oder zumindest teilweise transparente Erdgeschoßzone garantiert werden. Ohne funktionierende Erdgeschoßzone gehen die Übergänge zwischen dem privaten Wohngebäude und dem öffentlichen Straßenraum verloren (vgl. Pech 2011:248).

*„Der Aufenthaltsraum ‚Straße‘ hat nur so lange urbane Qualitäten, solange dieser auch aktiv genutzt wird und genutzt werden kann“* (Beitl & Weber 2013:72). *„Hier werden soziale Kontakte ermöglicht. [...] Es ist ein Ort des Austauschs, wo es Handel, aber auch Kommunikation gibt, nicht nur in Kaffeehäusern, sondern auch im Stiegenhaus oder beim Friseur“* (vgl. Mitterndorfer 2012, online).

Im Hinblick auf die Entwicklung städtischer Quartiere hat die Qualität der Erdgeschoßzonen großen Einfluss auf öffentliche Räume, welche die Möglichkeit gemeinsamer Nutzungen bietet. Durch ansteigende Leerstände verliert der öffentliche Raum, durch

wenige Möglichkeiten für soziale Kontakte, an Vitalität und soziale sowie urbane Lebensqualitäten gehen verloren (vgl. Scheuven & Schütz 2011:12).

Diese Situation hat vor allem ein negatives Sicherheitsempfinden der BewohnerInnen zur Folge und der öffentliche Raum wird immer mehr gemieden. Die negativen Folgewirkungen müssen von der Stadt (z.B. Straßenbelebung, höheres Sicherheitsangebot) getragen werden (vgl. Scheuven & Schütz 2011:229).

» Image- und Attraktivitätsverlust eines Stadtviertels

Die Beschaffenheit der Erdgeschoßzone kann einen wesentlichen Einfluss auf den Gesamtcharakter eines Stadtteils bzw. Grätzels haben (vgl. Stadtentwicklung Wien 2013:32).

*„Eine Erdgeschoßzone ist so etwas wie die Visitenkarte eines Gebiets. Sie sagt aber nicht nur etwas über den Reichtum der Bewohnerschaft eines Viertels aus. An der Nutzungsart und -vielfalt werden der städtische Alltag und Charakter eines Milieus sichtbar. [...] Wenn die Erdgeschoßzone komplett abgewirtschaftet ist und ewig leer steht, weil sich kein neuer Mieter findet oder kein Eigentümer darum kümmert, wirkt sich das auch negativ auf den Charme und die Qualität eines Straßenzuges aus“* (vgl. Mitterndorfer 2012, online).

Der Begriff Image wurde bis in die 1970er Jahr hauptsächlich im Bereich des Marketings verwendet, seither findet dieser Ausdruck auch Anwendung in der Stadtentwicklung in Form von drei wesentlichen Komponenten – sozialräumliches Image (Identität stiftende Personen in Bezug zu Raum), funktionsräumliches Image (bedeutsame Funktion in Bezug zu Raum, z.B. Universitätsstadt) und physiognomisches Image (raumstrukturelle oder architektonische Merkmale den Raum betreffend). Das Image einer Stadt ist sohin das Ergebnis subjektiver Wahrnehmungen, welches nach Weidner & Schule (2009) folgendermaßen beschrieben wird: *„Ein Stadtimage ist ein struktursymbolisches Substrat im Bewusstsein der Bewohner einer Stadt, eine symbolische Repräsentation ihrer bestehenden ökonomischen, sozialen und materiell-städtebaulichen Strukturen“* (Weidner & Schule 2009:64).

Vor diesem Hintergrund kann eine Vielzahl an Leerständen negativ wahrgenommen und mit einem wirtschaftlichen Niedergang, einer geringen Kaufkraft sowie einkommensschwacher Haushalte im Stadtteil, assoziiert werden. Interviews mit den Wiener Gebietsbetreuungen zufolge, verbreiten belebte Erdgeschoßzonen eine positive Stimmung gegenüber den BewohnerInnen und stärken mitunter das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum (vgl. Herztch & Verlic 2012:12).

» Zusätzlicher Flächenverbrauch

Mit dem zunehmenden Leerstand und dem damit verbundenen Qualitätsverlust der Stadträume wird eine Abwanderung in die Peripherie ausgelöst, welcher einen erhöhten Bodenflächenverbrauch, Infrastrukturbedarf sowie eine erhöhte Verkehrsbelastung mit sich trägt. Aufgrund steigender Infrastrukturkosten, führen die wachsenden „Zwischenstädte“ am Stadtrand letztendlich zur Belastung der Stadthaushalte und durch die wachsenden Verkehrsflächen zu steigenden Emissionen durch den erhöhten motorisierten Individualverkehr (vgl. Bretschneider 2008:2f).

Die Gründe und Ursachen für die Entstehung von Leerständen werden in einem eigenen Kapitel (vgl. Kapitel 2.4) näher erläutert.

#### 1.4. Revitalisierung

Der Begriff Revitalisierung bzw. Refurbishment umfasst laut Falk (2004) „[...] die Anpassung der Ausstattung und der Qualität der Immobilie an die geänderten Marktverhältnisse unter Beibehaltung der bestehenden Nutzungsart“ (Falk 2004:730).

Jedes Produkt, in diesem Sinne auch die Immobilie, ist einem Alterungsprozess unterlegen. Besonders Gewerbeimmobilien haben beispielsweise durch veränderte Marktbedingungen (z.B. Standortanforderungen, Kundenverhalten etc.) vergleichsweise zu anderen Immobilienarten eine kürzere Lebensdauer bzw. schnelleren Alterungsprozess. Oftmals besteht hier bereits die Notwendigkeit einer Revitalisierung nach 10 bis 15 Jahren. In der Regel liegen die Gründe dabei nicht nur bei baulichen bzw. technischen Abnutzungen, sondern auch bei wirtschaftlich bedingten Umständen.

In der Literatur werden die Ursachen endogene (objektbedingte) und exogene Faktoren unterteilt. Im Rahmen einer Revitalisierung sind endogene Faktoren direkt gestalt- und veränderbar. Exogene Faktoren hingegen, sind nicht direkt beeinflussbar, sondern benötigen eine entsprechende Reaktion, sprich eine Anpassung der Immobilie an die geänderten Verhältnisse (vgl. Falk 2004:730).

Endogene Ursachen	Exogene Ursachen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehler in der Architektur (z.B. Wegführung)</li> <li>- Mängel in der Konzeption der Immobilie</li> <li>- Mängel in der Ausstattung</li> <li>- Schwächen in der Funktionalität</li> <li>- Schwachstellen beim Branchen- bzw. Mietermix</li> <li>- Mängel im Image der Immobilie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Markveränderungen</li> <li>- Entstehung attraktiver Konkurrenzobjekte</li> <li>- Veränderungen der Verbraucherstruktur bzw. Verbraucherverhalten</li> <li>- Verschlechterung der Verkehrsanbindung</li> <li>- Veränderung der Mieteranforderungen</li> </ul>

Tabelle 5: Endogene und Exogene Einflussfaktoren auf den Lebenszyklus einer Immobilie  
Quelle: eigene Darstellung nach, Falk 2004:730

Aus stadtplanerischer Sicht differenzieren sich die Maßnahmen der Revitalisierung stark in ihrer Struktur, angefangen von Festlegungen der Bauleitplanung (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, etc.), Baumaßnahmen zur Erweiterung bzw. Erneuerung der Infrastruktur bis hin zum Betreiben von Infrastruktureinrichtungen. Ziel ist es die sogenannten „Löcher im Stadtnetz“ mit Nutzungen zu füllen bzw. diese erst gar nicht entstehen zu lassen und einen Beitrag zur Minimierung von städtischen Erweiterungsflächen zu leisten (vgl. Wentz & Pelzeter 2011:101-105).

##### » Baulich-technische (objektbezogene) Perspektive

Die soeben beschriebene Definition des Begriffs Revitalisierung von Falk (2004), bildet eine geeignete Basis für den Revitalisierungsbegriff aus baulicher Perspektive. In vielen Fällen führt eine Überalterung der Immobilie zu einer Revitalisierung im Zusammenhang mit einer Verbesserung der physischen und funktionalen Eigenschaften eines Gebäudes nach neuen gewünschten baulichen und technischen Standards. Nach Ai-

kivuori (2006) liefert folgender Beitrag zu einem klaren Begriffsverständnis „*Refurbishment is a generic term including, modernization, renovations, alterations, improvements, additions, repairs, renewals, retrofitting; the term does not include domestic maintenance work such as cleaning and emergency maintenance*“ (vgl. Sturm 2006:47).

» Finanzwirtschaftliche Perspektive

Die Revitalisierung einer Immobilie aus finanzwirtschaftlicher bzw. investitionstheoretischer Sicht kann analog zu einer Reinvestition betrachtet werden. Hierbei stellt eine erneute Bindung von Investitionsmitteln mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Anlageguts eine renditeorientierte Sicht der EigentümerInnen dar (vgl. Sturm 2006:50). Aus finanzieller Sicht hat eine Revitalisierung die Steigerung des Wertes einer Immobilie zum Ziel, die beispielsweise für MieterInnen der Nutzwert des Gebäudes erhöht und dadurch den Mietertrag steigert (vgl. Krieger 2011:12).

» Marktbezogene Perspektive

Eine Revitalisierung aus der marktbezogenen Perspektive lässt sich mit dem Begriff „Relaunch“ definieren. Dabei werden Strategien zur Verlängerung des Lebenszyklus einer Immobilie durch zielgruppenspezifische Anpassungen im Angebot entwickelt (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon 2018, online). In diesem Sinne wird die Nutzbarkeit eines Objekts für NachfragerInnen durch eine Änderung des Angebots angepasst (vgl. Sturm 2006:52).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine „[...] langfristige wirtschaftlich effektivere Nutzung aufgegebenener oder minder genutzter Flächen nur dann zu erreichen ist, wenn ein ganzheitliches Konzept zur Umstrukturierung der Flächen unter Berücksichtigung aller rechtlichen und standortspezifischen Gegebenheiten entwickelt wird“ (Pfnür 2002:185).

# 2

## ANGEBOT UND NACHFRAGE

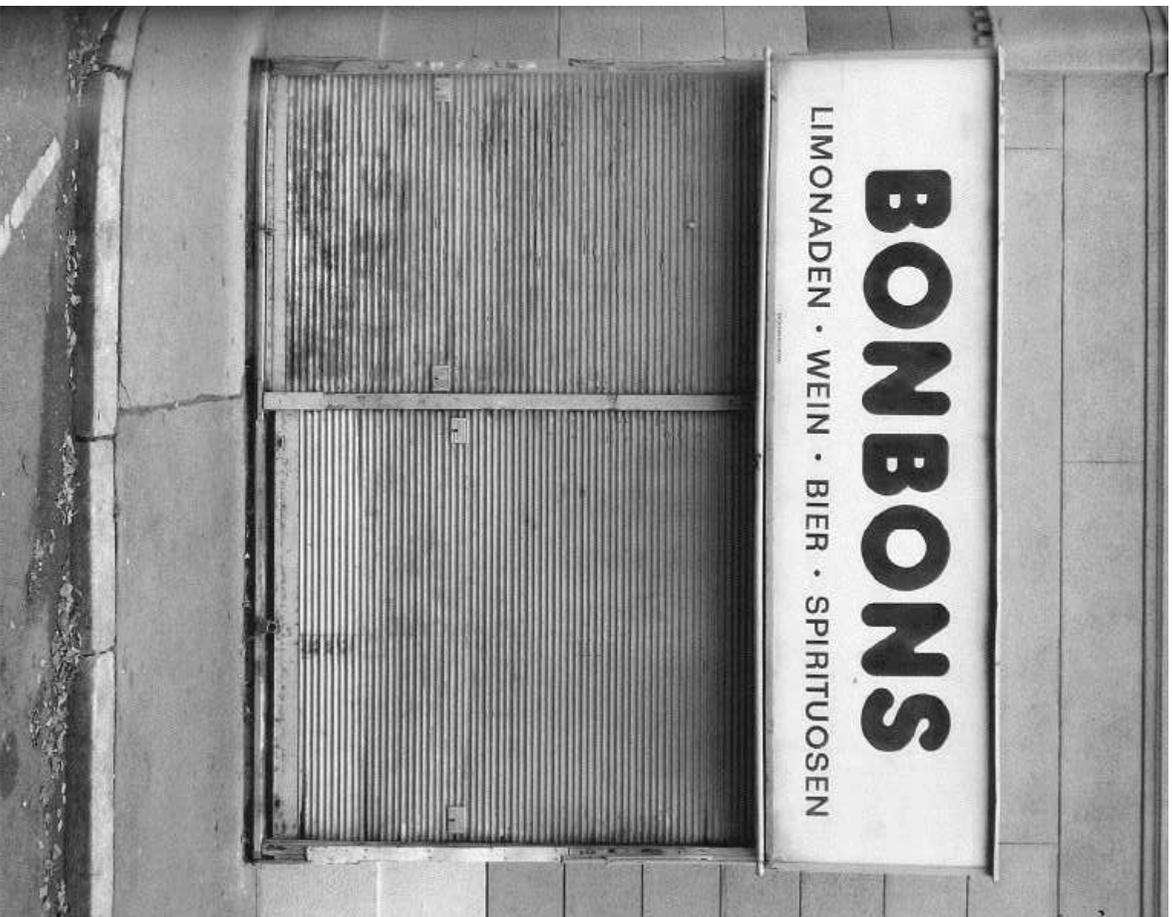


Abbildung 16: Leerstehendes Geschäftslokal in Wien;  
Quelle: Stadtschriften, Plass Volker 2014:99

## 2. ANGEBOT UND NACHFRAGE

In jeder Betrachtung des Immobilienmarktes ist die klassische Einflussgröße das Angebot und die Nachfrage, welche durch unterschiedliche Charakteristika beeinflusst werden. Aufgrund der in den vorherigen Kapiteln erwähnten Einzigartigkeit der Immobilien in Bezug auf Lage, Baubeschaffenheit, Zuschnitt etc. herrscht am Immobilienmarkt grundsätzlich eine starke Nachfragekonkurrenz. Dabei bestimmen zahlreiche Größen (Determinanten), wie z.B. die allgemeine Konjunktur darunter Zinsen, Preise und staatliche Maßnahmen, sowohl das Angebot und die Nachfrage (vgl. Steinkellner 2010:17). In den nachfolgenden Kapiteln sollen ausgewählte Determinanten auf der Seite des Angebots und der Nachfrage näher erläutert werden.

### 2.1. AkteurInnen

Soll der Immobilienmarkt nach MarktteilnehmerInnen (AkteurInnen) abgegrenzt werden, so gibt es unterschiedlichen Möglichkeiten. Einerseits kann dieser nach den Wirtschaftssubjekten, wobei private Haushalte, Unternehmen, der Staat und das Ausland als AnbieterInnen und NachfragerInnen auf den unterschiedlichen Immobilienmärkten fungieren können und andererseits ist es möglich die MarktteilnehmerInnen dem Lebenszyklus einer Immobilie (vgl. Tabelle 6) nach den Phasen der Projektentwicklung, Nutzung und Verwertung zuzuordnen (vgl. Vornholz 2012:12).

Phasen	Planung, Entstehung und Vermarktung	Nutzung	Verwertungsphase
Angebotsseite	- GrundstückseigentümerInnen, BauherrInnen, BauträgerInnen, ProjektentwicklerInnen, Generalunternehmen, InvestorInnen, FinanziererInnen, NotarInnen, Bauunternehmen, MaklerInnen, Sachverständige, VerkäuferInnen, VermieterInnen	- EigentümerInnen, - Facility Management - FinanziererInnen - Unternehmen	- Facility Management - FinanziererInnen - InvestorInnen - ArchitektInnen - HandwerkerInnen - Sachverständige
Nachfrageseite	- ArchitektInnen, InvestorInnen, ProjektentwicklerInnen, BauherrInnen, KäuferInnen, MieterInnen, NotarInnen	- NutzerInnen - EigentümerInnen - UntermieterInnen - PächterInnen	- EigentümerInnen

Tabelle 6: MarktteilnehmerInnen am Immobilienmarkt nach dem Lebenszyklus einer Immobilie;  
Quelle: eigene Darstellung nach, Vornholz 2012:12

Einer anderen Einteilung zufolge, können die Aufgaben der diversen AkteurInnen am Immobilienmarkt nach Funktionsbereichen (vgl. Tabelle 7) zugeordnet werden:

Funktionsbereich			
Planung und Genehmigung	Erstellung	Bewirtschaftung	Finanzierung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- StadtplanerInnen</li> <li>- Kommunen</li> <li>- Bauaufsicht</li> <li>- ArchitektInnen</li> <li>- BauingenieurInnen</li> <li>- HaustechnikerInnen</li> <li>- ProjektsteuerInnen</li> <li>- Facility ManagerInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BauträgerInnen</li> <li>- Bauindustrie</li> <li>- Bauhandwerk</li> <li>- BauprodukterherstellerInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermittlung (MaklerInnen)</li> <li>- Vermietung und Verwaltung</li> <li>- Instandhaltung/Modernisierung</li> <li>- Versorgung und Entsorgung</li> <li>- Technische Dienstleistungen</li> <li>- Facility ManagerInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Banken</li> <li>- Versicherungen</li> <li>- Immobilienfonds</li> <li>- Öffentliche Hand</li> </ul>

Tabelle 7: Aufgaben und AkteurInnen am Immobilienmarkt nach Funktionsbereichen  
Quelle: eigene Darstellung nach, Hellerforth 2014:5

In der Literatur wird ersichtlich, dass je nach Untersuchungszweck unterschiedliche Einteilungen für AkteurInnen auf den Immobilienmärkten vorgenommen werden. Eine sinnvolle Gliederung in dieser Arbeit ist die Einteilung in folgende drei Gruppen: AnbieterInnen, NachfragerInnen und UmsetzerInnen (vgl. Tabelle 8) (vgl. Sorge & Ulmer 2009:13). Wird in der Literatur nach einer geeigneten Zuteilung gesucht wird deutlich, dass eine überschneidungsfreie Einteilung nicht möglich ist (vgl. Hellerforth 2014:4).

AnbieterInnen	NachfragerInnen	UmsetzerInnen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ProjektentwicklerInnen</li> <li>- BauträgerInnen</li> <li>- BaupartnerInnen</li> <li>- Immobiliengesellschaften</li> <li>- Private (Grundstücks-)eigentümerInnen</li> <li>- Öffentliche EigentümerInnen</li> <li>- InvestorInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MieterInnen/NutzerInnen</li> <li>- Öffentliche Hand</li> <li>- Private Investoren</li> <li>- Institutionelle Investoren</li> <li>- Strategische Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ImmobilienmanagerInnen</li> <li>- FinanzpartnerInnen</li> <li>- Bauunternehmen</li> <li>- ProjektmanagerInnen</li> <li>- Öffentliche Verwaltung, Behörden</li> <li>- PlanerInnen</li> <li>- Facility-ManagerInnen</li> </ul>

Tabelle 8: MarktteilnehmerInnen am Immobilienmarkt nach Angebot, Nachfrage, Umsetzung;  
Quelle: eigene Darstellung nach, Dietrich 2005:39

In Hinsicht auf Gewerbeimmobilien besteht am Immobilienmarkt meist ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. In der Regel überwiegt hier das Angebot die Nachfrage, wobei die Nachfrage nach höherwertigen Standorten, aufgrund des begrenzten Flächenangebots, eine Ausnahme bildet (vgl. Falk 1997:115).

Aufgrund der Vielzahl an AkteurInnen am Immobilienmarkt soll in dieser Arbeit die Darstellung der AkteurInnen auf der Seite des Angebots und der Nachfrage auf zwei MarktteilnehmerInnen reduziert werden. Die folgenden Kapitel geben einerseits einen Überblick über die privaten EigentümerInnen von Gewerbeimmobilien auf der Angebotsseite und andererseits MieterInnen bzw. NutzerInnen von Gewerbeimmobilien in Form von Handel und Dienstleistung auf der Nachfrageseite.

## 2.2. Angebot: Die Rolle der privaten EigentümerInnen

Als das Angebot von Gewerbeimmobilien werden jene Flächen, welche zum Beobachtungszeitpunkt frei verfügbar, sprich vertraglich nicht gebunden sind, bezeichnet (vgl. Vornholz 2017:24). „Insgesamt betrachtet besteht im gewerblichen Immobilienmarkt ein begrenztes Angebot an qualitativ und wirtschaftlich attraktiven Objekten bzw. Angeboten in präferierten Standortlagen“ (Falk 1997:116). Da letztendlich die Entscheidung über die Nutzung von leerstehenden Gewerbeimmobilien bei den EigentümerInnen liegt, spielen diese bei der Aktivierung von Leerstand eine wesentliche Rolle. Wenn es um die Erarbeitung diverser Leerstandsstrategien bzw. um die Einbindung der EigentümerInnen in Planungsvorhaben geht, ist die Analyse der unterschiedlichen Interessenslagen der EigentümerInnen entscheidend (vgl. Frey 2008:13). Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher EigentümerInnen in den gründerzeitlichen Vierteln und komplexer Eigentümergeinschaften in einzelnen Häusern steht die Entwicklung der Erdgeschoßzone im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessenslagen und steht einem zielführenden Handelns für die Weiterentwicklung der Erdgeschoßzone oftmals im Weg (vgl. Scheuven & Schütz 2011:10).

Auf städtischer Ebene beschäftigen sich verschiedene Projekte und Institutionen in der vermittelnden Rolle zu EigentümerInnen im Besitz von Leerständen. Da in Hinsicht auf die Leerstandsnutzung keine rechtlichen Instrumente (siehe Kap. 3.2) existieren, ist vor allem die Knüpfung persönlicher Kontakte von hoher Bedeutung. Da oftmals seitens der EigentümerInnen Skepsis gegenüber der öffentlichen Hand – „man wolle ihnen etwas wegnehmen“ – besteht, ist oberstes Verhandlungsgeschick und Vorsicht gefragt (vgl. Frey 2008:13). Generell gestaltet sich die Kooperation im Zuge von Planungsprozessen mit den „professionell agierenden AnbieterInnen“ aufgrund klarer AnsprechpartnerInnen und nachvollziehbarer Bewirtschaftungsstrategien deutlich einfacher als mit der Gruppe der privaten EigentümerInnen. „Die Stadtentwicklung folgt damit weniger einem räumlichen Gesamtkonzept, sondern ergibt sich als von Ort zu Ort verschiedenes Zufallsprodukt, im Zusammenwirken von je verschiedenen Eigentumsverhältnissen, Bonitäten und Hypothekensituationen der an Fördermittel interessierten Unternehmen“ (Vollmer 2014:79ff).

In einer dreiteiligen Studie zur Nutzung von leerstehenden Räumen in Wien im Auftrag der IG Kultur Wien stellte sich heraus, dass private EigentümerInnen von Geschäftslokalen eine wesentliche Rolle in der Leerstandsproblematik spielen. Aufgrund des klar abgegrenzten Eigentumsrechts und wenig Eingriffsrechte des Staats (vgl. Kap. 2.2.1), entscheiden diese, ob ein Lokal vermietet wird oder nicht. Deshalb funktioniert die Nutzung von Leerständen nur auf freiwilliger Basis der EigentümerInnen (vgl. Frey 2008:13).

Verschafft man sich einen weiteren Überblick über die Rolle der privaten EigentümerInnen im Zusammenhang mit leerstehenden Geschäftslokalen, so stellt sich heraus, dass geteilte Ansichten zwischen den „umsetzenden“ AkteurInnen vorherrschen. Seitens der Wiener Wirtschaftskammer werden diese als äußerst aktiv in der Nutzung, sprich Vermietung, ihrer Objekte angesehen. Die jeweiligen Gebietsbetreuungen hingegen betonen das Fehlen eines stadträumlichen und gesellschaftspolitischen Bewusstseins privater EigentümerInnen (vgl. Herztsch & Verlic 2012:15).

### 2.2.1. Rechtliche Bedeutung von Eigentum

Für ein besseres Verständnis der Rolle von ImmobilieneigentümerInnen soll nachfolgend der Begriff „Eigentum“ kurz erläutert werden.

In Österreich hat Eigentum einen hohen Stellenwert, welches in verschiedenen rechtlichen Regelungen festgelegt wird. Ein verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht (Grundrecht) definiert Eigentum als Grundrecht. Darin wird in Art. 5 (B-VG) dargelegt, dass das Eigentum unverletzlich ist und eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers nur in den Fällen und in der Art eintreten kann, welche das Gesetz bestimmt. Im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) wird überdies hinaus geregelt, dass es EigentümerInnen frei zusteht zu entscheiden ob das Eigentum benützt oder unbenützt wird, vertilgt oder eine Übertragung an Andere vorgenommen wird (§ 362 ABGB).

Wohnungseigentum bezeichnet das im Grundbuch eingetragene Recht eines oder einer MiteigentümerIn eines Gebäudes, eine darin befindliche Wohnung, ein Geschäftslokal oder eine Garage ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Die speziellen Bestimmungen werden im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. WohnungseigentümerInnen sind MiteigentümerInnen einer Liegenschaft. Damit untrennbar verbunden ist das Recht eine bestimmte Wohnung, ein bestimmtes Geschäftslokal oder eine bestimmte Garage auf dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen. Daher wird sowohl ein Kauf- als auch ein Wohnungseigentumsvertrag benötigt (vgl. BMASGK 2019, online).

In der Immobilienwirtschaft ist das Eigentum an einer Bestandsimmobilie mit verschiedenen Verfügungsrechten verbunden:

- Das Nutzungsrecht
- Das Veränderungsrecht
- Das Recht auf Gewinnerzielung
- Das Recht zum Verkauf

Die unterschiedlichen Verfügungsrechte werden durch formelle Vorgaben des öffentlichen und privaten Rechts bestimmt. Somit besteht das Eigentum an einer Immobilie aus einem Bündel an Rechten und führt zu Situationen in denen unterschiedliche Interessen aneinanderstoßen (vgl. Vollmer 2014:82f).

### 2.2.2. Eigentumsverhältnisse in Wien

Auf Basis der registerbasierten Informationen (Ergebnisse aus der Registerzählung 2011) lassen sich die verschiedenen Typen von EigentümerInnen und dessen Eigentumsanteile in Wien wie folgt (vgl. Abbildung 17) klassifizieren:

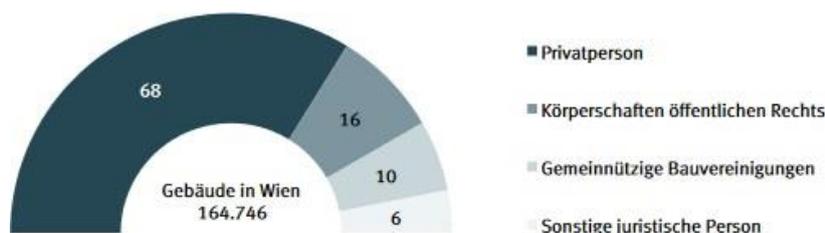


Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse in Wien nach EigentümerInnentyp;  
Quelle: Stadt Wien 2016:14

Insgesamt befinden sich zwei Drittel der in Wien befindlichen Gebäude (67 % oder 111.300) im Eigentum einer oder mehreren Privatpersonen. Im Bundesdurchschnitt liegt der Wert mit 89 % höher. Jedes sechste Gebäude (16 % bzw. 25.900) ist im Besitz einer Körperschaft öffentlichen Rechts<sup>4</sup>. Jedes zehnte Gebäude (10 % bzw. 17.200) steht unter der Verwaltung einer gemeinnützigen Bauverwaltung<sup>5</sup>. Mit dem geringsten Anteil (6 % bzw. 10.300) sind „sonstige juristische Personen“ im Besitz eines Gebäudes (vgl. Stadt Wien 2015:14).

Eine Differenzierung der Gebäude nach Flächen sowie eine Kategorisierung nach Nutzungen (z.B. Wohnen, Gewerbe) konnte im Rahmen der Untersuchung in den vorhandenen Datenbanken nicht gefunden werden, weshalb eine vertiefende empirische Untersuchung der Eigentümerstruktur nicht möglich ist.

### **2.2.3. Typologie privater EigentümerInnen nach Bewirtschaftungsstrategien und Motivationslagen**

Als private EigentümerInnen werden alle EigentümerInnen bezeichnet, welche als natürliche Personen im Grundbuch eingetragen sind und damit die alleinige Verantwortung über die Bewirtschaftung eines Gebäudes oder Nutzungseinheit haben. Nach diesem Verständnis werden in dieser Arbeit institutionelle EigentümerInnen wie z.B. Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften, private Beteiligungsgesellschaften oder Institutionen der öffentlichen Hand nicht betrachtet. Während die institutionellen Eigentübertypen ihre Immobilien nach wirtschaftlich rationalen Gesichtspunkten betreiben, fehlt im privaten Bereich oftmals das immobilienwirtschaftliche Know-how in Bezug auf die Bewirtschaftung und Vermietung ihres Eigentums (vgl. Vollmer 2014:84ff).

Die Gruppe der privaten Eigentümer differenziert sich wiederum in die privaten VermieterInnen, SelbstnutzerInnen, InvestorInnen, Eigentümergemeinschaften nach dem WEG und Erbgemeinschaften. Vor allem unterscheidet diese die Art der Entscheidungsfindung bezogen auf Investitionen in die Immobilie voneinander. So können private VermieterInnen als EinzeleigentümerIn alleinig über das Eigentum entscheiden, die übrigen Eigentumsformen und ihre Entscheidungsfindung werden gesetzlich geregelt und sind mit weit aus großen Aushandlungsprozessen (Stimmrecht) verbunden (vgl. Vollmer 2014:84ff).

Zur Groborientierung lassen sich nach Vollmer (2014) drei grundsätzliche Bewirtschaftungsstrategien, wie private EigentümerInnen ihre Immobilien bewirtschaften, erfassen:

» BestandsverbesserInnen

Diese EigentümerInnen investieren in Form von Modernisierungsmaßnahmen in ihre Immobilien. Meist sind es SelbstnutzerInnen oder auch VermieterInnen, die bessere Vermietungschancen bzw. Renditeaussichten darin sehen oder durch Förderungen

---

<sup>4</sup> Als Körperschaft des öffentlichen Rechts (KÖR) wird eine Form der juristischen Person öffentlichen Rechts bezeichnet. Dazu zählen u.a. Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde), gesetzliche Berufsvertretungen (Kammern) und Sozialversicherungsträger (vgl. Stadt Wien 2015:14).

<sup>5</sup> Als Gemeinnützige Bauvereinigung werden Wirtschaftsunternehmen, welche in verschiedenen Formen auftreten können, bezeichnet. Darunter fallen in diesem Fall z.B. Genossenschaften, GmbHs und Aktiengesellschaften (vgl. Stadt Wien 2015:14).

dazu bewegt wurden.

» BestandserhalterInnen

Diese sind ebenfalls aufgrund von Selbstnutzung oder Vermietung dazu bereit den Wert ihrer Immobilie zu erhalten oder werden aufgrund steuernder Maßnahmen dazu bewegt.

» Exit-StrategInnen

Das Ziel ist es, die Immobilie aufgrund finanzieller Schwierigkeiten, fehlender Renditeaussichten, Altersgründen oder Ausschöpfung des Verkaufsgewinns zu verkaufen.

In Bezug auf selbstnützende EigentümerInnen ist an dieser Stelle allerdings zu erwähnen, dass zwar davon ausgegangen wird, dass diese einen größeren Wert auf den Zustand der Immobilie legen, dies aber nicht zwangsläufig eine intensivere Bestandspflege bedeutet (vgl. Vollmer 2014:87-91).

Weiters kann eine andere Systematisierung zur Heterogenität der privaten EigentümerInnen anhand ihrer Motivationslagen bzw. der Haltung gegenüber städtischen Planungsprozessen zusammengefasst werden. Hierfür kann nach der Einstellung bzw. Kooperationsbereitschaft der privaten EigentümerInnen in Bezug auf Ziele und Inhalte der Stadtentwicklung differenziert werden.

» Die „Aufgeschlossenen“

Die Gruppe der „Aufgeschlossenen“ ist sich ihrer entscheidenden Rolle als Mitentwickler eines Quartiers bewusst. Diese EigentümerInnen sind häufig mit dem Quartier stark verwurzelt und lassen sich vergleichsweise leicht überzeugen in ihre Immobilie zu investieren. Bei dieser Gruppe reicht aufgrund ihrer proaktiven Einstellung eine reine Informationsvermittlung über Stadtentwicklungsprozesse und die zur Verfügung stehenden Kooperationsangebote.

» Die „Abwartenden“

Anteilsmäßig stellt die Gruppe der „Abwartenden“ die größte Einheit der EigentümerInnen dar. Häufig sind Informationsdefizite über Planungsprozesse und über die Marktsituation wesentliche Gründe für ihre abwartende Haltung. Eine direkte Ansprache sowie vertiefende Argumentation, welche den Nutzen für die EigentümerInnen hervorhebt, ist dabei eine wichtige Handlungsoption.

» Die „Ablehnenden“

Eine gänzlich fehlende Kooperations- oder Investitionsbereitschaft ist in der Gruppe der „Ablehnenden“ zu finden. Diese stehen etwaigen Argumenten für eine Kooperation äußerst kritisch gegenüber und sind nur schwer zu überzeugen. Der Umgang mit dieser Gruppe erweist sich als äußerst schwierig. Gegebenfalls können diese EigentümerInnen durch eine noch intensivere Argumentation und Beratung zumindest zu „abwartenden“ EigentümerInnen bewegt werden oder ihnen wird ein Ausstieg in Form eines Verkaufs der Immobilie ermöglicht.

Zusammenfassend ist die Motivation der EigentümerInnen dadurch bestimmt, den Wert des Eigentums im Rahmen der eigenen Möglichkeiten zu stabilisieren oder im Idealfall zu

erhöhen. Dabei sind seitens planender AkteurInnen das Erkennen unterschiedlicher Ausgangslagen privater EigentümerInnen für die Schaffung entsprechender Kooperationsanreize der Grundstein zum Erfolg (vgl. Vollmer 2014:92ff).

### 2.3. Nachfrage: Die Rolle der NutzerInnen

Als Nachfrage nach Immobilien(-flächen) auf einem bestimmten Immobilienmarkt werden der tatsächlich geäußerte Bedarf bzw. die „am Markt befindlichen aktiven Flächengesuche“ bezeichnet. Speziell am Einzelhandelsimmobilienmarkt ist die Nachfrage von Einzelhandelsunternehmen von der Umsatzentwicklung und der davon abhängigen Nachfrage nach dem Einzelhandel abhängig (vgl. Vornholz 2017:25).

Über den Erfolg einer Immobilie entscheiden letzten Endes die NutzerInnen von Immobilien, wobei Unternehmen auf allen Vermietungsmärkten sowohl als AnbieterInnen sowie auch als NachfragerInnen am Markt sind. Private Haushalte hingegen übernehmen in der Regel am Wohnungsmarkt die Rolle der NachfragerInnen, als AnbieterInnen treten diese dann auf, wenn sie in die Vermietung übergehen. Am gewerblichen Immobilienmarkt sind private Haushalte zwar keine NachfragerInnen, können allerdings Immobilien als EigentümerInnen zur Vermietung anbieten (vgl. Vornholz 2017:42).

Die Untersuchung im Rahmen einer Standort- und Marktanalyse der Flächennachfrage ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Da sich die Entscheidungen der Nachfrage an eine Vielzahl von Kriterien richtet, wobei deren Entwicklung gewissermaßen unsicher ist, kann die Nachfrage nach Flächen nur über einen relativ kurzen Zeitraum prognostiziert werden. Nach Isenhöfer et al. (2008) zählen hierzu folgende Faktoren:

- Konjunktorentwicklung,
- Bevölkerungsstruktur,
- Beschäftigungsstruktur und -entwicklung,
- Auslastung und Auftragsituation,
- Geldwertstabilität,
- Realeinkommen und Sparverhalten,
- Zukunftserwartungen der NutzerInnen,
- Steuergesetzgebung und -rechtssprechung,
- Subventionspolitik,
- Finanzierungskonditionen und -möglichkeiten.

Demnach beschränkt sich die Mehrheit der Marktanalysen bei der zukünftigen Flächennachfrage auf kurz- bis mittelfristige Trends für einen Zeitraum bis zu fünf Jahren. Anzumerken an dieser Stelle ist, dass die Flächennachfrage nicht mit dem Flächenbedarf, welcher sich in Abhängigkeit der Flächennachfrage anpasst, gleichzustellen ist. Die Flächennachfrage bringt somit die am Markt tatsächlich gesuchten Flächen zum Ausdruck (vgl. Isenhöfer et. al 2008:439).

#### 2.3.1. Vermietungsmärkte

Die am Immobilienmarkt gehandelten Immobilien bzw. Immobiliendienstleistungen werden wie bereits beschrieben, durch das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage bestimmt (vgl. Vornholz 2014:9f). Dies bedeutet das der Begriff „Immobilienmarkt“ noch

stärker differenziert werden kann. So wird z.B. nach dem Miet- und Vermietungsmarkt (market for tenant space) und Investmentmarkt (market for capital investment) unterschieden. Während auf dem Investmentmarkt (Anlagenmarkt) Angebot und Nachfrage von Immobilieneigentum, sprich Investitionen in Immobilien, aufeinandertreffen, bezieht sich der Vermietungsmarkt auf Angebot und Nachfrage von mietbaren Flächen (vgl. Eder 2015:89).

Das soeben beschriebene Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den jeweiligen Märkten gibt Auskunft über die Stärke der Verhandlungsmacht der jeweiligen MarktteilnehmerInnen. Wird in dieser Hinsicht von einem Vermietungsmarkt gesprochen, so ist im Vergleich zum Angebot, ein Nachfrageüberhang zu verzeichnen, was wie bereits erwähnt, den AnbieterInnen (VermieterInnen) eine stärkere Verhandlungsposition darbietet (vgl. Steinkeller 2010:4).

Des Weiteren ist eine Segmentierung des Marktes nach Isenhöfer et al. von dem Verhältnis zwischen EigentümerInnen und NutzerInnen möglich:

- Eigennutzermarkt – Markt für eigengenutzte Flächen
- Anlagemarkt – Markt für Immobilienanlageobjekte
- Vermietungsmarkt – Markt für Mietflächen
- Grundstücksmarkt – Markt für unbebaute Grundstücke

Während für die EigennutzerInnen das Kaufpreisniveau der Flächen und für AnlegerInnen die erzielbare Rendite ausschlaggebende Kriterien darstellen, ist für die MieterInnen das Mietpreisniveau der nachgefragten Flächen im Verhältnis zur gebotenen Gebäude- und Standortqualität relevant. Hervorzuheben ist, dass *„die Situation auf dem Vermietungsmarkt den Anlagemarkt insofern beeinflusst, als steigende Mietniveaus i.d.R. Wertsteigerungserwartungen bei Investoren hervorrufen“* (Isenhöfer et al 2008:433f).

#### 2.3.1.1. Begriff Vermietung

Das Mietrecht ist in Österreich, sowohl im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), als auch im neueren Mietrechtsgesetz (MRG) geregelt.

Im ABGB ist der Mietvertrag zusammen mit dem Pachtvertrag unter dem Oberbegriff Bestandsvertrag in den §§ 1090-1121 geregelt. Nach dem ABGB ist der *„Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält ein Bestandsvertrag“* (§ 1090 ABGB). Dabei sind die Mietenden den Vermietenden verpflichtet, für den vermieteten Gegenstand die Zahlung eines Mietzinses zu leisten (§ 1100 ABGB).

Das MRG ist ein Bundesgesetz und bezieht sich auf Mietverträge für Wohnungen, Wohnungsteile und Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen), wobei die Regelungen nicht zum Nachteil der MieterInnen abweichen dürfen (§ 1 MRG). *„Der wirtschaftlich stärkere Mieter wird gegenüber dem wirtschaftlichen schwächeren Vermieter ebenso geschützt, wie der Verbraucher als Mieter gegenüber dem Unternehmer als Vermieter“* (Brey & Pelinka 2018, online).

Der sachliche Anwendungsbereich sowie Geltungsbereich des Gesetzes wird im § 1 nach Vollanwendungs- und Teilanwendungsbereich oder gänzliche Nichtanwendung des MRGs wie folgt (vgl. Tabelle 9) determiniert:

Anwendungsbereiche des MRG	
Vollanwendungsbereich (§ 1 Abs. 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen,</li> <li>- einzelne Wohnungsteile,</li> <li>- Geschäftsräumlichkeiten (Magazine, Werkstätte, Arbeits-, Amts- oder Kanzleiräume)</li> </ul>
Teilanwendungsbereich (§ 1 Abs. 4 MRG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nichtgeförderte Neubauten (Baubewilligung nach dem 30.06.1953),</li> <li>- Dachbodenausbauten und damit verbundene Aufbauten,</li> <li>- Erteilung bzw. Neuerrichtung der Baubewilligung bzw. Mietvertragsabschluss nach dem 31.12.2001,</li> <li>- Sonstige Aufbauten (nicht mit Dachboden verbunden) mit Baubewilligung bzw. Neuerrichtung nach dem 31.12.2001,</li> <li>- Mietvertragsabschluss nach dem 30.09.2006,</li> <li>- Unausgebaute Dachböden mit Mietvertragsabschluss nach dem 31.12.2001 sowie Vermietung nach Abrede, dass im Zuge des Ausbaus einer Wohnung bzw. Geschäftsraum errichtet wird,</li> <li>- Zubauten mit Erteilung der Baubewilligung, Neuerrichtung und Mietvertragsabschluss nach dem 30.09.2006,</li> <li>- Eigentumswohnungen errichtet nach dem 08.05.1945</li> </ul>
Nichtanwendung (§ 1 Abs. 2 MRG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietgegenstände im Rahmen des Betriebes von: Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions oder Lagerhausunternehmens oder für Heime für betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche ArbeitnehmerInnen, SchülerInnen sowie StudentInnen,</li> <li>- Betreutes Wohnen durch karitative oder humanitäre Organisationen,</li> <li>- Geschäftsräumlichkeiten, wenn das Mietverhältnis auf ein halbes Jahr oder weniger befristet ist,</li> <li>- Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B bei einer Nutzung der Wohnung als Zweitwohnung durch eine Erwerbstätigkeit verursachten Ortswechsel,</li> <li>- Gemietete Wohnungen für Zweitwohnsitz (Ferienwohnung)</li> <li>- Mietgegenstände in Gebäuden mit weniger als 2 Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (neu geschaffene Räume im Zuge eines Dachgeschoßausbaus zählen nicht dazu)</li> </ul>

Tabelle 9: Anwendungsbereich des MRG  
Quelle: eigene Darstellung nach §1 MRG

» Preisschutz

Der Mietzins setzt sich nach dem MRG aus dem Hauptmietzins, den auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten, den anteiligen öffentlichen Abgaben, den anteiligen anfälligen Abgaben für besondere Aufwendungen und den anteiligen Abgaben für mitvermietete Einrichtungsgegenstände zusammen (§ 15 (1) MRG).

Die Hauptmietzinsbildung wird im Vollanwendungsbereich des MRG im § 16 MRG zugunsten der MieterInnen geregelt (Abweichungen sind nur zugunsten der MieterInnen

zulässig), im Teilanwendungsbereich kommt der § 16 MRG nicht zur Anwendung. In diesem Zusammenhang besteht somit außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRGs keine Beschränkung hinsichtlich der Höhe des Mietzinses, welcher als „freier Mietzins“ bezeichnet wird. Unter dem „angemessenen Mietzins“ wird jener Mietzins verstanden, welcher nach § 16 Abs. 1 MRG einen angemessenen Preis nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand für das Mietobjekt aufweist (vgl. Brey & Pelinka 2018, online).

#### » Kündigungsschutz

Des Weiteren regelt das MRG den Kündigungsschutz, welcher nicht für die Vollaussagen von der Anwendbarkeit des MRG gilt. Die Gründe des Kündigungsrechts der VermieterInnen werden nach § 30 Abs. 2 Ziffer 1 bis 16 MRG geregelt.

#### 2.3.1.2. Mietpreisfindung

Die Miete ist das Entgelt für die Überlassung einer Immobilie auf Zeit, wobei die Höhe aus dem Zusammenwirken der Gebäudefertigstellungen, dem Bestand sowie der Flächenachfrage bestimmt wird. Auch die Leerstandshöhe- und Entwicklung sowie die Höhe der Baukosten sind eine wichtige Variable. Des Weiteren können Mieten, sowie deren Veränderungen, Indikatoren für eine Angebotsknappheit oder Angebotsüberschuss auf dem Vermietungsmarkt sein (vgl. Vollmer 2007:27ff).

Ein wesentliches Kriterium für die Mietpreisgestaltung von Gewerbeimmobilien ist die Lage (z.B. 1a-, 1b-Lage etc.). Weiters wird die Miete von Objektkriterien wie Größe und Ausstattung eines Ladenlokals, die Gestaltung der Fensterfront und des Eingangs, die interne oder externe Anbindung, der Beschaffenheit von Anliefer- und Lagerflächen sowie die Möglichkeit einer werblichen Darstellung, beeinflusst. Ebenfalls trägt das Image des Gebäudes und eine entsprechende Gebäudetechnik zur Gestaltung der Miete bei. Zusammengefasst hängt die Höhe des pro-Quadratmeter-Preises von einer Vielzahl an Faktoren ab, wobei zu den wichtigsten Größen der Makro- und Mikrostandort, die Lage, die Passantenfrequenz, das Nutzungskonzept, der Mietermix, die Mietbelastbarkeit einzelner Branchen, Flächenangebot und -nachfrage, die Größe der Geschäftsfläche selbst, sowie der erzielbare Umsatz, zählt (vgl. Walzel et al. 2011:508f).

#### » Geschäftsraummiete versus Unternehmenspacht

Unter dem Begriff Miete wird hauptsächlich die Überlassung einer Sache ausschließlich zum Gebrauch verstanden, die Pacht hingegen beinhaltet den neben dem Gebrauch auch die Fruchtziehung (in der Regel verbunden mit der Betriebspflicht). Wesentlich ist dabei, dass die Regelungen des MRGs nur auf die Geschäftsraummiete, aber nicht auf die Unternehmenspacht zur Anwendung kommen. Somit ist die Kündigung von unbefristete Bestandsverhältnisse auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 30 Abs. 2 MRG möglich. Des Weiteren ist die Regelung über das Mietentgelt nach dem MRG für PächterInnen nicht geregelt und es kommt der „freie Mietzins“ zur Anwendung (vgl. Brey & Pelinka 2018, online).

Tatsächlich ist es nicht unüblich beide Varianten „Miete oder Pacht“ auf dem Markt anzubieten, da die GeschäftsinhaberInnen durchaus den Betrieb als Ganzes den PächterInnen überlassen oder lediglich die Räumlichkeiten vermieten möchten. Bei einem

Pachtvertrag werden üblicherweise auch Betriebsmittel, Kundenstock und Personal übernommen. Aufgrund der „freieren“ Vertragsgestaltung, kann es durchaus vorkommen, dass der Begriff „Pacht“ ins Spiel kommt, um den Mieterschutz zu umgehen (vgl. Kary 2013, online).

### 2.3.2. NutzerInnen des Wiener Erdgeschoßes

Wie bereits beschrieben (vgl. Kap. 1.2.3) gibt es für Gewerbeimmobilien zahlreiche verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Um den Rahmen dieser Arbeit nicht zu sprengen, wird bewusst im Zusammenhang mit dem Leerstand in der Erdgeschoßzone das Augenmerk auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auf klassische bisherige Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungen und Handwerk im Nahversorgungsbereich gelegt. Neue alternative (Um-)Nutzungsmöglichkeiten werden dabei wissentlich ausgeklammert.

In Wien ergibt sich die historisch gewachsene Geschäftsstruktur im Wesentlichen aus der Gründerzeit, welche durch eine flächige Verbreitung von Geschäften mit Waren für den täglichen Bedarf („Greißler“), Waren für den längerfristigen Bedarf in Geschäftsstraßen sowie durch punktuelle Märkte gekennzeichnet war. Mit der Bezirksbildung sowie der Entstehung des öffentlichen Verkehrsnetzes bildete sich eine Konzentration der heutigen Hauptgeschäftsstraßen, wobei nach ihrem Versorgungsbereich eine Hierarchie in Subzentren, Bezirkszentren und Viertelzentren entstanden ist. Durch den Konsumwandel, das veränderte Mobilitätsverhalten sowie neue Organisationsformen von Betrieben, veränderte sich das räumliche Muster sowie die hierarchische Struktur der Geschäftszentren. Mit der steileren Hierarchie der Geschäftsstraßen und Entstehung von Shopping Centren am Stadtrand, war die Abnahme der Zahl an kleinen Lebensmittelgeschäften und daraus resultierende Leerstände im Erdgeschoß die Folge (vgl. Hätz & Schwarzenecker 2009:271f).

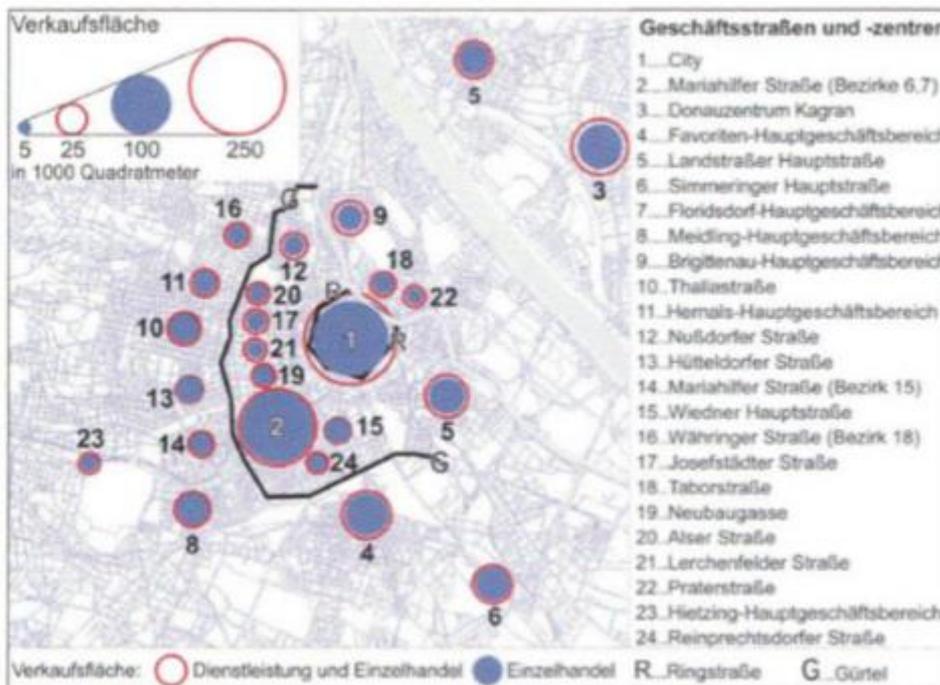


Abbildung 18: Hierarchische und räumliche Struktur der Wiener Geschäftsstraßen und -zentren 2004;  
Quelle Hätz & Schwarzenecker 2009:271

### 2.3.2.1. Nahversorgung im Erdgeschoß

Zum einen stellt die Nahversorgung eine grundlegende Daseinsfunktion für die Bevölkerung dar. „Gerade eine gründerzeitlich geprägte Stadt, wie Wien, bezieht ihre städtischen Qualitäten aus dem kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmix der baulichen Struktur“ (vgl. Scheuven & Schütz 2011:6). Diese umfasst eine regelmäßige Grundversorgung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Zum anderen wird durch die Vorsilbe „Nah-“ in Nahversorgung die Dimension der räumlichen Nähe beschrieben, welche als eine fußläufig zu erreichende Grundversorgung im Wohnumfeld darstellt. Des Weiteren stellt auch die Möglichkeit andere Angebote und Dienstleistungen zeitsparend miteinander zu verbinden, die Wichtigkeit einer breiten Palette an Angeboten dar (vgl. Sperle 2011:64f). Somit stellt Gewerbe im Erdgeschoß die Nutzungsmischung in einem Quartier sicher, welche vor allem die Vitalität und dadurch den Imagewert steigert und zudem Verkehrswege (u.a. die Abhängigkeit von Transportmitteln) reduziert (vgl. Bretschneider 2007:174).

Durch das voranschreitende Schließen von Betrieben im Stadtkern gehen eine schleichende Verödung von Stadtquartieren und das Sterben der Nahversorger einher. NahversorgerInnen bieten nicht nur Leistungen gegen Geld, sondern dienen als Orte der menschlichen Begegnung. Speziell für die ältere, weniger mobile Bevölkerung sind längere Fußwege zur Deckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs unzumutbar. Da in der Gesamtbevölkerung das Durchschnittsalter zunimmt (bis zum Jahr 2031 werden bereits 32 % der Bevölkerung 60 Jahre und älter sein), ist das Bedürfnis nach Nahversorgung aktueller denn je (vgl. WKO 2006:4f).

### 2.3.2.2. Identität und Authentizität durch Geschäftslokale im Erdgeschoß

Traditionelle Geschäftsstraßen übernehmen in den gründerzeitlichen Stadtbezirken Wiens eine wichtige zentrenbildende Funktion. Am Beispiel der bis in die frühen 2000er Jahre durch EinzelhändlerInnen, kleine Fachhandelsgeschäfte, Gasthäuser und handwerksnahe Spezialgeschäfte geprägten Lerchenfelder Straße lässt sich die Verbundenheit der lokalen Bevölkerung zum eigenen Wohnumfeld darlegen. Über die Versorgungsfunktion hinaus übernahmen die Läden die Aufgabe der Authentizität des Wohnumfelds sowie Identifikation der BewohnerInnen mit dem Stadtteil. Durch die Verbundenheit und Vertrauensbeziehungen zwischen den GeschäftsinhaberInnen und KundInnen stellten die kleinen Läden vor allem für die ältere Bevölkerung einen wichtigen sozialen Bestandteil zum sozialem Leben im Grätzel und somit eine Schnittstelle zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum im Viertel dar. Über die Jahre hinweg wurde durch den Strukturwandel die Anzahl an den Geschäften immer weniger und die Leerstandsquote an der Straße nahm zu, welche sich allerdings in den letzten Jahren zu stabilisieren scheint (vgl. Scheuven et al. 2016:130f).

Aufgrund der nun in den letzten Jahren zugenommenen Bedeutung der Lerchenfelder Straße als wichtiges lokales Zentrum im Stadtteil wird deutlich, dass traditionelle Geschäfte und eine belebte Erdgeschoßzone nicht nur für die ältere Bevölkerung eine wichtigen Kommunikations- und Identifikationsraum darstellen. Laut Scheuven et al. (2016) wird „immer häufiger der Wunsch nach dem Dorf in der Stadt, in der sich jeder kennt, formuliert, welcher sich durch das Angebot in Form von regionalen Fleischereien, Bäckereien und Greißlern ausdrückt“ (Scheuven et al. 2016:132). Zudem wendet sich auch die

junge Gesellschaft über regionale Produkte hinaus immer mehr von globalen Handelsketten, geprägt von Massenproduktion und -konsum, ab (vgl. ebd. 2016:132).

» Erdgeschoßzone-Zone als Möglichkeitsraum für junge Unternehmen

Um bei dem Beispiel der Lerchenfelder Straße zu bleiben, wurde hier die Erdgeschoßzone besonders für junge UnternehmerInnen und GründerInnen eine Identifikationsgrundlage für einen „offenen und kommunikativen Lebensstil“. Mittels Mischformen des klassischen Einzelhandelsgeschäftes durch ein gastronomisches Zusatzangebot, kann der Kontakt zu KundInnen bzw. Gästen sowie die lokale Verbundenheit zum „Grätzl“ intensiviert werden. *„In diesem Sinne kann behauptet werden, dass sich kleinteilige Nahversorgungsäden neu erfunden haben und deren Zentrenfunktionen für die lokale Umgebung neu interpretiert wurden“* (Scheuvs et al. 2016:132).



Abbildung 19: Einzelhandelsgeschäft mit gastronomischem Zusatzangebot in der Lerchenfelder Straße; Quelle: Scheuvs et al. 2016:133

Zusammenfassend kann nach Bretschneider (2008) gesagt werden, dass Erdgeschoßbetriebe zur

- Nutzungsmischung,
- Versorgung im Nahbereich,
- Belebung der Straßenräume,
- Attraktivierung des Quartiers,
- Schaffung von Arbeitsplätzen am Mikro-Standort,
- Verkürzung von Distanzen zwischen städtischen Aktivitäten (Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Nahversorgung),
- Nutzungseffizienz bebauter Flächen,
- Sowie der Verbindung zwischen öffentlichem und privatem Raum

beitragen und somit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten (vgl. Bretschneider 2008:57).

### 2.3.2.3. Exkurs: Klein- und Kleinstbetriebe als Teilbereich der „lokal eingebetteten Ökonomie“

Unter dem Begriff „lokale Ökonomien“ existieren in der Literatur unterschiedliche Begriffsbestimmungen. Gesamtgesehen kann nach Jakubowski & Koch (2009) unter den Begriff „die Gesamtheit aller auf die Entwicklung eines Ortes bezogenen wirtschaftlichen Aktivitäten“ verstanden werden (vgl. Jakubowski und Koch 2009:241ff).

Um das Thema dieser Arbeit abzugrenzen, wird der von Dieter Läßle verwendete Begriff „lokal eingebettete Ökonomie“ verwendet. Darunter wird der Teil einer städtischen Ökonomie, welcher im Quartier verankert ist und „wohnungsnah“ im Stadtteil produziert und

verkauft, somit Klein- und Kleinstbetriebe des Einzelhandels, Gastronomie, des Handwerks und Dienstleistungen, verstanden. Als ein Sonderfall stellt sich dabei der stetig wachsende Bereich der ethnischen Ökonomien dar.

Als ein wichtiges Merkmal der kleinbetrieblichen Ökonomie stellt sich die Bindung der Betriebe an einen Standort dar, wobei sich das Waren- und Dienstleistungsangebot auf die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung ausrichtet und die BetreiberInnen meist selbst aus dem lokalen Umfeld stammen.

Laut Jakubowski und Koch (2009) sind lokale Ökonomien ein wichtiger Faktor des städtischen Lebens und in vier Funktionen zusammengefasst: „Beschäftigungs- und Ausbildungsfunktion, Versorgungsfunktion, Kommunikations- und Integrationsfunktion und Aufwertungsfunktion“. Dementsprechend bildet eine differenzierte Struktur aus Handel, Dienstleistungen und Gewerbe eine lokale wirtschaftliche Basis, welche sich vor allem auf die Lebendigkeit und Stabilität eines Stadtteils auswirkt. Neben der Sicherstellung der Nahversorgung, insbesondere auch für die ältere oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerung kommt auch der Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch die lokal ansässigen Betriebe eine besondere Bedeutung hinzu. Dies stärkt infolge die Kaufkraft sowie die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen, was wiederum die Unternehmen stärkt. Überdies hinaus stellen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe eine wichtige Rolle als Begegnungs- und Kontaktstelle für die BewohnerInnen eines Viertels dar (vgl. Jakubowski und Koch 2009:241ff).

Neben vielen europäischen Städten hat auch Wien aufgrund der letzten Jahre kleinteilige Verflechtungen der Stadtfunktion verloren. Vorhandene Bauflächen im Erdgeschoß werden nicht mehr voll ausgelastet, was eine erhebliche Ressourcenverschwendung bedeutet (vgl. Bretschneider 2014:15). In diesem Zusammenhang ist die Förderung bzw. Belebung von Klein- und Kleinstbetrieben innerstädtischen Lagen von hoher Relevanz.

### **2.3.3. Klein- und Kleinstunternehmen in Wien**

Um eine Schwerpunktsetzung in dieser Arbeit zu erreichen, soll der Fokus dieser Arbeit auf der Darstellung der NachfragerInnenseite im Bereich der „klassischen“ Nutzung in Form von Klein- und Kleinstunternehmen, die aus den Bereichen Einzelhandel, Handwerk oder Dienstleistungen stammen, liegen.

Als ein Anhaltspunkt zur Definition von Klein- und Kleinstbetrieben nach ihrer Mitarbeiteranzahl sowie nach Jahresumsatz wird die „Empfehlung betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen“ seitens EU-Kommission eingesetzt. Als ein Kleinstunternehmen wird somit ein Unternehmen definiert, das weniger als 10 Personen beschäftigt und dessen Jahresumsatz 2 Mio. EUR nicht überschreitet. Ein Kleinunternehmen hingegen beschäftigt weniger als 49 Personen und dessen Jahresumsatz liegt unter 10 Mio. EUR (vgl. Europäische Kommission 2003).

Durch die nachfolgenden Erläuterungen wird deutlich, dass die Klein- und Kleinstbetriebe in Wien für die Stadtwirtschaft eine wesentliche Rolle spielen.

Als dominanter Marktfaktor für die Stadtökonomie sind Kleinstunternehmen in Hinsicht auf die Beschäftigungszahlen in Österreich ein stabilisierendes Rückgrat der Stadtwirtschaft.

Die Wiener Wirtschaft ist sehr kleinbetrieblich strukturiert. Mit 80,4 % machten Kleinbetriebe mit ihren 39.255 Unternehmen im Jahr 2018 einen erheblichen Anteil aller Betriebe in Wien aus (vgl. *Tabelle 10*). Rund 112.000 (17,9 %) der unselbstständig Beschäftigten sind in Kleinbetrieben angestellt. Auch die EinzelunternehmerInnen mit rund 65.000 Ein-Personen-Unternehmen (EPU) nehmen in Wien einen beachtlichen Anteil ein (vgl. WKO Statistik 2019:26).

	Arbeitgeberbetriebe		Unselbstständige Beschäftigte (inkl. geringfügig Beschäftigte)	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kleinbetriebe (1 bis 9 Beschäftigte)	39.255	80,4	112.304	17,9
Kleinbetriebe (10 bis 49 Beschäftigte)	7.760	15,9	151.118	24,1
Mittelbetriebe (150 bis 249 Beschäftigte)	1.505	3,1	154.262	24,7
Großbetriebe (ab 250 Beschäftigte)	277	0,6	208.473	33,3

Tabelle 10: Betriebsgrößengruppen in Wien im Jahr 2018

Quelle: eigene Darstellung nach, WKO Statistik 2019:26

Die statistischen Daten (vgl. *Tabelle 11*), unterteilt in Arbeitgeber und unselbstständige Beschäftigte, zeigen, dass die Branche Gewerbe und Handwerk gefolgt von Handel die Branchenstruktur dominieren.

Sparte	ArbeitgeberInnen- unternehmen	Unselbstständige Beschäftigte
Gewerbe und Handwerk	12.528	146.966
Industrie	534	45.250
Handel	10.410	113.500
Bank und Versicherung	184	35.702
Tourismus und Freizeitwirtschaft	6.812	83.066
Information und Consulting	9.642	101.349
<b>Gewerbliche Wirtschaft</b>	<b>41.830</b>	<b>578.008</b>

Tabelle 11: Unselbstständige Beschäftigte Jahr 2018 nach Sparten in Wien;

Quelle: eigene Darstellung nach, WKO Statistik 2019

In Wien sind Betriebsflächen der kleinen Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe in dicht bebauten Stadtteilen immer öfter bau-, miet-, nutzungs- oder emissionsschutzrechtlich gefährdet und wurden in den 1980er Jahren zugunsten der Hofentkernungen und des Anrainerschutzes verlagert. Hinzu kommt, dass diese in den wirtschaftlichen, städtebaulichen Plänen und Strategien oft nur wenig berücksichtigt werden. Im Rahmen der Stadterneuerungspolitik hat sich zwar einiges getan, trotzdem gibt es noch wenig Wirtschaftsförderungsmaßnahmen, die ausreichende Unterstützung und Schutz für die Betriebe im Erdgeschoßbereich der gründerzeitlichen Bebauung bieten. Zusammenfassend ist zu sagen, dass Kleinbetriebe hinsichtlich der Umsatz- und Beschäftigungszahlen eine stabilisierende Wirkung auf die (nicht nur lokale) Wirtschaft haben (vgl. Bretschneider 2014:75f).

### 2.3.3.1. Standortwahl von Unternehmen

Die Analyse über Standortwahl von Unternehmen ist, wenn es darum geht räumliche Standortwahlentscheidungen zu beeinflussen, ein zentrales Thema der räumlichen Planung. Für die Raumplanung ist es hierbei relevant durch Analysen, Erkenntnisse für zukünftige Handlungsansätze zu gewinnen und somit Entscheidungen über die Standortwahl, in diesem Fall von Unternehmen, im Sinne raumplanerischer Ziele zu beeinflussen. Da mit bestimmten wirtschaftlichen Aktivitäten spezifische Anforderungen an den Raum verbunden sind, haben Unternehmen je nach betrieblicher Funktion, Produktionstyp und Beschäftigungsstruktur spezielle Anforderungen an ihren Standort. Aufgrund des Strukturwandels (siehe Kapitel 2.4.1) hat sich die Zusammensetzung von Unternehmen und somit die räumliche Anforderung verändert (Henckel et al. 2010:507).

Für die Analyse von Standortstrukturen wurden zahlreiche Modelle entwickelt. Im Sinne der Raumnutzungsmuster haben sich nach der Theorie der Zentralen Orte von Christaller (1933), der Theorie der Marktnetze von Lösch (1940), dem Konzentrationsansatz von Nelson (1958), sowie der Wachstumstheorie von Lange (1973) laut Wieland (2017), folgende Ansätze zur Standortwahl von Einzelhandelsbetrieben abgeleitet:

1. Neben einer guten Erreichbarkeit spielt das Kopplungspotenzial hinsichtlich verschiedener Besorgungen, eine maßgebliche Rolle bei der Wahl eines Standortes.
2. EinzelhändlerInnen sehen in der Bildung von Clustern mit mehreren AnbieterInnen, gleicher (konkurrierender) und verschiedener (komplementärer) Angebote, wesentliche Agglomerationsvorteile.
3. Im Kontext steigender Mobilität, erhöhter Ansprüche auf der Konsumentenseite sowie ständiger Optimierung des Standortes wird das Wachstum von Geschäftszentren mit viel Kopplungspotenzial beeinflusst, unterdessen verlieren andere an Bedeutung (vgl. Wieland 2011:7).

Darüber hinaus hat sich für Analysen, die Bestimmung von Standortfaktoren für die Standortwahl, sowie Standortanforderungen von Unternehmen etabliert. Dabei wird in harte und weiche Standortfaktoren unterschieden (vgl. Tabelle 12). Neben der zentralen Bedeutung der harten Faktoren, gewinnen die weichen Standortfaktoren immer mehr an Bedeutung (vgl. Henckel et al. 2010:508).

Harte Standortfaktoren	Weiche Standortfaktoren
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsverbindungen u.a. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Individualverkehr</li> <li>- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung</li> <li>- Alter-, Einkommens- und Haushaltsstruktur</li> <li>- Höhe der Abgaben und Steuern</li> <li>- Transaktionskosten</li> <li>- Mietpreise</li> <li>- Flächenverfügbarkeit</li> <li>- Kaufkraft</li> <li>- Wettbewerbsintensität</li> <li>- Subventionen</li> <li>- Markttransparenz</li> <li>- Markteintrittsbarrieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wirtschaftsklima am Standort</li> <li>- Bürokratie</li> <li>- Standortimage (Prestige der Lage, Attraktivität des Umfelds)</li> <li>- Branchenkontakte/Vernetzungspotenzial in der lokalen Umgebung (Kooperations- und Kommunikationschancen)</li> <li>- Kundennähe</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objektqualität (z.B. technische Ausstattung)</li> <li>- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten)</li> <li>- Verordnungen (z.B. Stellplatzabgabe)</li> </ul>	
---	--

Tabelle 12: Ausgewählte "harte" und "weiche" Standortfaktoren für Unternehmen, Quelle: eigene Darstellung nach, Grabow et al., Henckel et al., Schulte

Nach Grabow et al. (1995) sind harte Standortfaktoren objektiv messbar, somit quantifizierbar und lassen sich demzufolge hinsichtlich der Markt- und Standortanalyse für Unternehmen bewerten und vergleichen. Weiche Standortfaktoren hingegen beinhalten eine subjektive Bewertung und sind nur schwer messbar (vgl. Grabow et al. 1995:64).

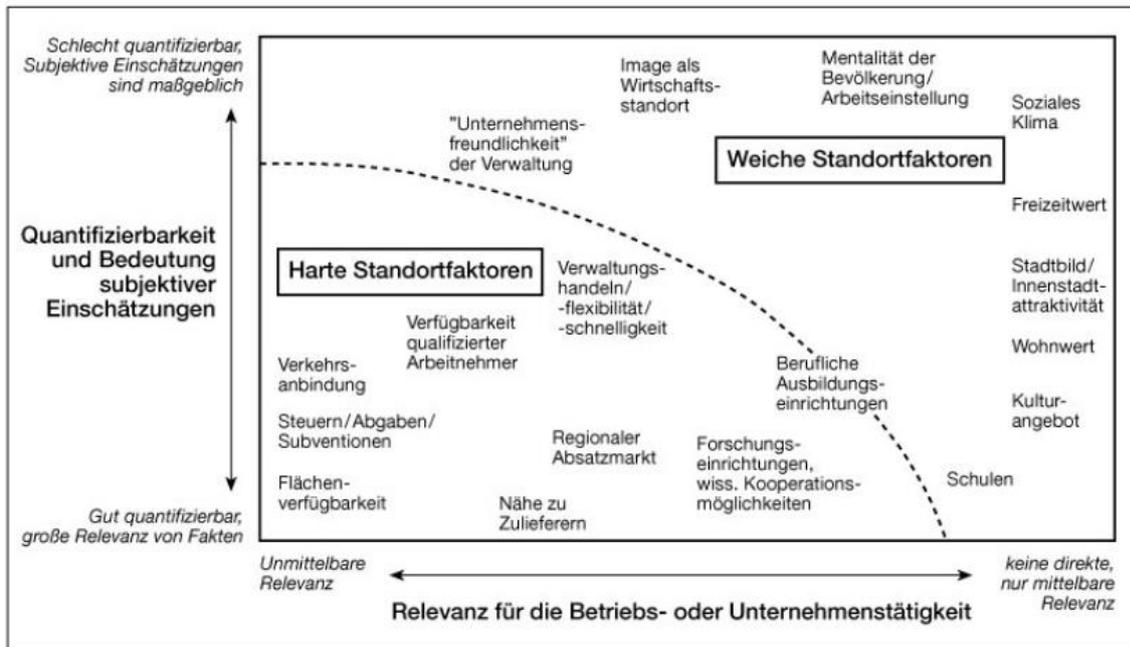


Abbildung 20: Kontinuum der harten und weichen Standortfaktoren; Quelle: Grabow et al. 1995:65

Die Relevanz der Betrachtung beider Faktoren ist bei den Bestimmungsgrößen für Standortentscheidungen insofern wichtig, da sich harte und weiche Standortfaktoren komplementär zueinander verhalten und nicht eindeutig zuordenbar sind. „Demnach sind alle Standortfaktoren in einem Kontinuum zwischen ‚hart‘ und ‚weich‘ angesiedelt, die Grenze verläuft fließend und ist abhängig vom jeweiligen Betrachtungszusammenhang“ – durch die „strichlierte“ Linie in Abbildung 20 wird eine mögliche Grenze der Zuordnung dargestellt (vgl. Salmen 2001:32f).

Den Erfahrungswerten der Wiener Wirtschaftsfonds nach, liegt die meistnachgefragteste Größe der Gewerbeflächen für Kleinbetriebe bei ca. 70-80 m<sup>2</sup> pro Einheit (vgl. Bretschneider 2007:123). Die optimale Nutzfläche für Start-Ups in Wien wird auf 60-70 m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe von 3,0 m geschätzt. Bei produzierendem Gewerbe kommen größere Flächen von ca. 100 – 150 m<sup>2</sup> in Frage, wobei hier je nach Art des Betriebs eine höhere Deckenbelastbarkeit gegeben sein muss (vgl. ebd. 2007:46ff).

## 2.4. Ursachen und Gründe für den gewerblichen Leerstand im Erdgeschoß

Vorab soll festgehalten werden, dass aufgrund der vielseitigen Einflussmöglichkeiten für die Entstehung von Leerstand kein abschließender Ursachenkatalog aufgestellt werden kann. Da klare Benennungen und Konkretisierungen nur unzureichend vorgenommen werden können, wird im nachfolgenden Kapitel versucht sich den möglichen Ursachen und Gründen des Leerstands auf Seiten des Angebots und der Nachfrage anzunähern (vgl. Arnold 2019:25).

Nach Vornholz (2012) beeinflussen folgende Einflussfaktoren (vgl. Tabelle 13) das Angebot und die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien:

Angebot	Nachfrage
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>KonsumentInnen</b> können die Struktur und Entwicklung von Einzelhandelsstandorten durch ihr Kaufverhalten (Nachfrage) bestimmen.</li> <li>- <b>Politik und Verwaltung</b> bestimmen den Handlungsrahmen der Unternehmen (z.B. Ansiedelungsverbote für bestimmte Betriebsformen, Sortimente etc.).</li> <li>- <b>Unternehmen</b> reagieren auf die beiden oben genannten Einflussgrößen durch die Wahl ihres Standortes.</li> <li>- Der <b>Strukturwandel</b> (u.a. veränderte Konsumentenwünsche, Unternehmensstrategien) wirken sich auf die einzelnen Betriebsformen aus. (vgl. Vornholz 2012:193-196).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Nachfrage im Einzelhandel wird wesentlich von der <b>konjunkturellen Entwicklung</b> beeinflusst (v.a. Entwicklung der Konsumausgaben privater Haushalte).</li> <li>- Der <b>demographische Wandel</b> (u.a. sinkende Bevölkerungszahl, veränderte Altersstruktur) kann langfristig die Nachfrage im Einzelhandel beeinflussen.</li> <li>- <b>Marktergebnisse und -entwicklungen</b> (Umsätze der Unternehmen).</li> <li>- Eine hohe <b>Flächenproduktivität</b> kann bedeuten, dass besonders leistungsstarke WettbewerberInnen vor Ort sind und sich somit zusätzliche WettbewerberInnen im gleichen Marktsegment ansiedeln. (vgl. Vornholz 2012:198-201)</li> </ul>

Tabelle 13: Einflussfaktoren auf Angebot und Nachfrage nach Gewerbeimmobilien;  
Quelle: eigene Darstellung nach, Vornholz 2012:193-201

Nach Schiebel & Lösch (o.J.) würde „*marktwirtschaftlich betrachtet ein Leerstand einem Überangebot gleichen, dem eine zu geringe Nachfrage gegenübersteht*“. Da diese Theorie der realen Komplexität nicht gerecht wird, sind weitere Faktoren für die Begründung des Immobilienleerstands miteinzubeziehen (vgl. Schiebel & Lösch o.J.:101). Da das Angebot und die Nachfrage in einem Wirkungsgefüge zueinanderstehen, werden die Ursachen nicht getrennt voneinander betrachtet.

### 2.4.1. Strukturwandel im Einzelhandel (struktureller Leerstand)

„*Umstrukturierungsprozesse im gewerblichen Bereich wie im Einzelhandel, ein verändertes Konsumverhalten, soziale und kulturelle Werteverstärkungen, aber auch rechtliche Rahmenbedingungen haben einen tiefgreifenden Funktionswandel der Erdgeschoßlagen bewirkt*“ (Scheuven & Schütz 2011:6).

In der nahstehenden Abbildung (vgl. *Abbildung 21*) ist ersichtlich, dass die Anzahl der Ladengeschäfte in Österreich in den letzten Jahren tendenziell gesunken ist. Während es im Jahr 2003 noch 48.500 Geschäfte gab, standen im Jänner 2019, 37.600 Einzelhandelsgeschäfte für den Einkauf zur Verfügung. Die Abwärtsdynamik hat sich im Jahr 2018

allerdings abgeschwächt, da die Zahl der Ladengeschäfte seit 2012 erstmals wieder anstieg (+0,5 % bzw. +200 Geschäfte) (vgl. KMU Austria 2019, online).



Anmerkung: gerundete Werte beziehen sich jeweils auf den Stand zu Beginn des Folgejahres (z.B. Daten 2018 beziehen sich auf den Stand Jänner 2019)

Abbildung 21: Anzahl der Geschäfte sowie Veränderung zum Vorjahr im stationären Einzelhandel in Österreich, 2003-2018; Quelle: KMU Forschung Austria 2019, online

Werden die 37.400 Einzelhandelsgeschäfte Österreichs im Jahr 2017 im Detail betrachtet, so liegen 6.060 davon in den von der KMU Austria analysierten innerstädtischen 22-Top-Einkaufsstraßen (vgl. *Abbildung 22*). Auch hier ist ersichtlich, dass von 2014 bis 2017 die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte um -290 Geschäfte bzw. knapp -5 % gesunken ist (vgl. KMU Austria 2018:22).



Anmerkung: gerundete Werte beziehen sich jeweils auf den Stand zu Beginn des Folgejahres (z.B. Daten 2017 beziehen sich auf den Stand Anfang 2018)

Abbildung 22: Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte in den Top-22 Geschäftsstraßen Österreichs, 2014-2017; Quelle: KMU Austria, 2018:23

Wird die Leerstandsquote in den Top-22 Geschäftsstraßen (vgl. *Abbildung 23*) betrachtet so wird ersichtlich, dass diese von 2014 (4,4 %) zu 2017 (5,4 %) kontinuierlich gestiegen ist - verglichen zu Österreichs Einkaufszentren liegt diese mit einer Leerstandsrate von 4 % nur unwesentlich höher. Werden die Zahlen des Zeitraumes 2014-2017 in Relation zueinander gesetzt, so hat sich die Leerstandsrate in den 4 Jahren um knapp 23 % erhöht.

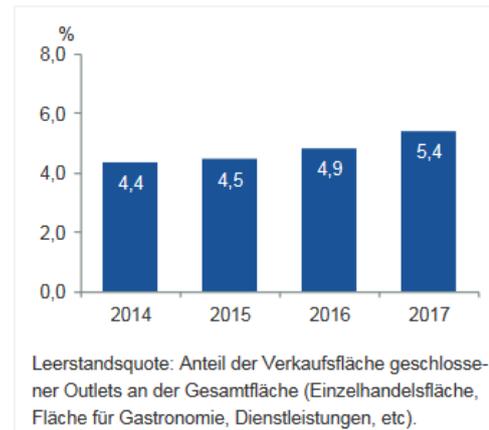


Abbildung 23: Leerstandsquote in den Top-22-Geschäftsstraßen Österreichs in %, 2014-2017; Quelle: KMU Austria, 2018

Auch auf den Wiener Einkaufsstraßen ist der Strukturwandel im Einzelhandel sichtbar (vgl. *Abbildung 24*). Während in den „schwächeren“ Lagen ein steigender Leerstand zu sehen ist, erfolgt auch in den besten Lagen ein deutlich intensiverer Mieteraustausch. Zwar ist in Toplagen das Interesse an freierwerdenden Flächen anhaltend hoch, jedoch dauert es nach Untersuchungen der EHL (2019) länger als üblich, eine gemeinsame Basis für die Höhe der Miete zu finden. Erkennbar ist der Strukturwandel auch an den abnehmenden Flächen für den textilen Handel, stattdessen eröffnen immer mehr Gastronomiebetriebe (vgl. EHL 2019:14).

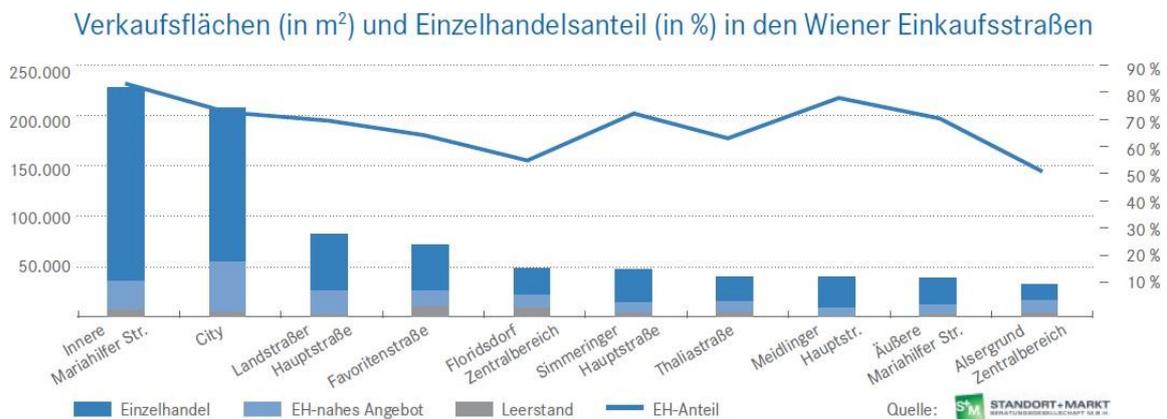


Abbildung 24: Verkaufsflächen und Einzelhandelsanteil in den Wiener Einkaufsstraßen; Quelle: EHL 2019:14

Hinzu kommen noch weitere Prozesse in Hinsicht auf Unternehmenskonzentrationen in Form von Fusionen, Aufkäufen, Übernahmen und Internationalisierung. Dabei verlieren eigentümergeführte Einzelbetriebe immer mehr an Bedeutung bzw. verändern diese ihre Organisations- und Angebotsstruktur (vgl. Wieland 2011:1).

- » Einkaufszentren (EKZ), Fachmarktzentren (FMZ) und Fachmarkttagglomerationen (FMA)

Der Begriff Shopping-Center wird sowohl für Einkaufszentren als auch für Fachmarktzentren verwendet. Einkaufszentren (EKZ) sind einheitlich geplante und geführte Objekte, in denen sich selbstständige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomie-

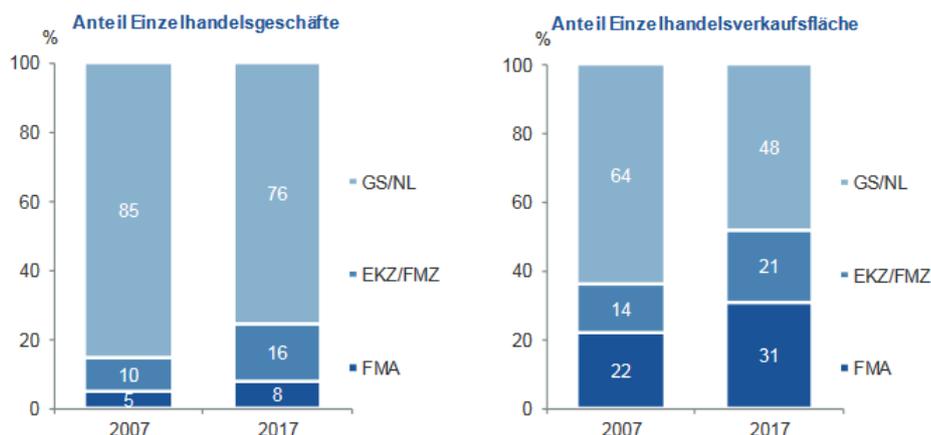
betriebe niederlassen. Fachmarktzentren (FMZ) sind ebenfalls einheitlich geplant, werden aber von einer zentralen Stelle vermietet und gemanagt und bestehen aus mindestens vier Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Betrieben. Fachmarkttagglomerationen (FMA) sind im Gegensatz zu den geplanten Fachmarktzentren gewachsene Agglomerationen mit einer Verkaufsfläche von zumindest 150 m<sup>2</sup> je Einheit und betragen zusammen zumindest 4.000 m<sup>2</sup>.

Im Jahr 2017 betrug die Zahl an Shopping Centren in Österreich 235 – davon 131 Einkaufszentren und 104 Fachmarktzentren. Wird der Zeitraum der Jahre 2007-2017 verglichen, so wird ersichtlich, dass die Anzahl der Shopping Centren von 172 auf 235 deutlich gestiegen ist. Die Zahl von Einzelhandelsgeschäften in Österreichs Shopping Centren hat sich gegenüber 2007 ebenfalls um +33 % erhöht und betrug im Jahr 2017 rund 6.160 Geschäfte (vgl. *Abbildung 25*). Sichtbar wird hier, dass wie bereits beschrieben die Gesamtzahl an Einzelhandelsgeschäften zwar gesunken ist, diese aber in Shopping Zentren deutlich gestiegen ist (vgl. *KMU Forschung Austria 2018:35ff*).



Abbildung 25: Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in EKZ und FMZ, 2007-2017 und die Veränderung gegenüber der vorangegangenen Analyseperioden  
Quelle: *KMU Forschung Austria 2018:37*

In der nachstehenden Abbildung (vgl. *Abbildung 26*) ist ersichtlich, dass sich rund 24 % aller Ladenlokale Österreichs im Jahr 2017 in Fachmarkttagglomerationen, Fachmarktzentren und Einkaufszentren befunden haben, wobei auf diese Fläche bereits 52 % der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche fallen. Im Jahr 2007 lagen 15 % aller Geschäfte „erst“ bei 36 % der Einzelhandelsverkaufsfläche in EKZ, FMZ und FMA (vgl. *KMU Austria 2008:46*).



Anmerkungen: gerundete Werte; Daten für Fachmarkttagglomerationen (FMA) erst für Basisjahr 2016 verfügbar

Legende: GS/NL: Geschäftsstraßen und Nebenlagen / EKZ/FMZ: Einkaufs- und Fachmarktzentren / FMA: Fachmarkttagglomerationen

Geschäftsstraßen und Nebenlagen exklusive der in den Geschäftsstraßen integrierten Einkaufszentren  
 Fachmarkttagglomerationen exklusive der in diesen Gebieten gelegenen Fachmarktzentren

Abbildung 26: Anteil der Einzelhandelsgeschäfte und der Einzelhandelsverkaufsflächen nach Standorttypen in %, 2007/2017; Quelle: KMU Forschung Austria 2008:46

Zusammengefasst zeigt sich, dass sich der Einzelhandel sowohl räumlich als auch strukturell verändert hat. Jürgens (1998) fasst den Strukturwandel in fünf zentrale Merkmale (vgl. Tabelle 14) wie folgt zusammen (vgl. Froessler et al. 2009:15):

Größe	Der Flächenbedarf bei gleichzeitig sinkender Anzahl von Einzelhandelsbetrieben steigt immer mehr.
Gestalt	Die „Service-Preisorientierung“ in Zusammenhang mit der Gestaltung von Geschäften und Handlungsabläufen nimmt immer stärker zu.
Standort	Der Wettbewerb zwischen traditionellen Geschäftslagen und nicht-integrierten Standorten nimmt immer mehr zu.
Angebotsform	Die Konkurrenz zwischen kleinflächigen, spezialisierten Einzelhändlerinnen und großflächigen AnbieterInnen mit günstigerem und breiterem Warenangebot wird immer größer.
Interne Organisation	Stetig wachsende Einkaufs- und Vermarktungseinheiten stehen individualistischen HändlerInnen immer mehr gegenüber.

Tabelle 14: zentrale Merkmale des Strukturwandels im Einzelhandel; Quelle: Froessler et al. 2009:15, eigene Darstellung

» Stagnierendes Kaufkraftvolumen bzw. Umsätze

Trotz eines Bevölkerungswachstums in Wien ist das Kaufkraftvolumen im stationären Einzelhandel nicht gestiegen und im Zeitraum 2006 bis 2014 inflationsbedingt sogar leicht zurückgegangen. Dies lässt sich in den letzten Jahren auf die moderate Einkommensentwicklung bei gleichzeitig steigenden Lebenshaltungskosten (z.B. steigende Mieten am privaten Wohnungsmarkt) zurückführen. Aber auch eine gewisse Marktsätt-

tigung bei Konsumgütern des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Schuhe, Elektro, Bücher, Möbel etc.) sowie die zunehmende Bedeutung der unterschiedlichen Formen des „Sharings“ und Reparierens spielen eine Rolle (vgl. MA 18 2020:24).

## 2.4.2. Wandel im Konsumverhalten

Eine weitere Abnahme des klassischen Einzelhandels wird durch den rasanten Bedeutungsgewinn des Online-Handels, den sogenannten „E-Commerce“, begünstigt. Dieser drängt den klassischen, standortbezogenen Einzelhandel immer mehr in den Hintergrund.

Während die Zahl der stationären Einzelhandelsgeschäfte jährlich sinkt, nimmt die Zahl an Online-Shops im heimischen Internet-Einzelhandel zu (vgl. Abbildung 27). Wird die Relation der Onlineshops zu den Ladengeschäften über die Jahre hinweg betrachtet, so lag diese im Jahr 2006 noch bei 1:15, im Jahr 2017 fiel diese auf 1:4 (auf einen Online-Shop kommen vier Geschäfte). Anzumerken ist dabei, dass ein Ladengeschäft fünfmal mehr Umsatz als ein durchschnittlicher Online-Shop im heimischen Einzelhandel erzielt (vgl. EHL 2019:5).

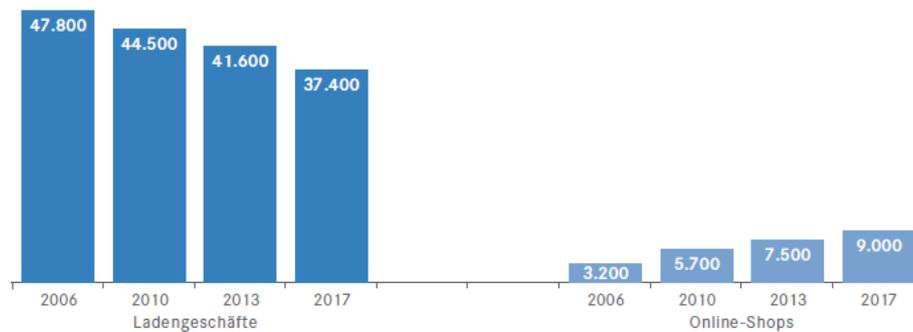


Abbildung 27: Ladengeschäfte vs. Online-Shops in Österreich; Quelle: EHL 2019:5

Unter Druck wird der stationäre Einzelhandel nicht nur von der starken Entwicklung des heimischen Online-Handels gesetzt, sondern auch der internationale Online-Handel wird als starker Konkurrent gesehen. Mittlereile werden 9,5 % des gesamten Einzelhandelsvolumens beim Online-Shopping erzielt, wobei mehr als die Hälfte der Ausgaben an ausländische Unternehmen fließt (vgl. KMU Forschung Austria 2018:50). Für die Zukunft wird eine weitere Verschiebung in Richtung Online-Handel erwartet (vgl. MA 18 2020:24).

Wie in obiger Abbildung (vgl. *Abbildung 27*) dargestellt, ist ersichtlich, dass der stationäre Einzelhandel im Gegensatz zum steigenden Anteil des Online-Shoppings rückläufig ist. Fast 50 Prozent aller KonsumentInnen in Österreich kaufen Modeartikel, Schuhe, Elektro, Bücher und Spielwaren online ein (vgl. EHL 2019:10).

### » Ladenöffnungszeiten

In Österreich sind die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten in der ab 01.01.2009 gültigen Novelle des Öffnungszeitengesetzes 2003 bundesweit geregelt. Neben dem Mangel an Parkplätzen bzw. ÖPNV-Angebots, Verringerung der Breite und Tiefe des Angebots und etlichen anderen Gründen, können auch die Ladenöffnungszeiten mögliche Beweggründe für den Kunden sein, ihren Einkauf Online zu tätigen. Zwar entspricht das Online-Shopping weniger dem Erlebnis-Shopping-Trend, dennoch kann „*bequem von jedem Ort zu jeder Tageszeit zielgenau auf ein nahezu unbegrenzt und aktuelles*

*Angebot an Waren und Dienstleistungen zurückgegriffen werden“ (Hengst & Steinebach 2012:519).*

Bezugnehmend auf den zunehmenden Online-Handel und dem dadurch resultierenden Wettbewerbsnachteil stationärer Händler werden vor allem seitens der Handelsverbände Verbesserungen für die Wettbewerbsbedingungen hinsichtlich einer „Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten“ gefordert (vgl. Gruninger-Hermann 2017:60).

Sollte sich das Wachstum des Online-Handels fortsetzen, so sind zukünftig auch logistische Lösungen für die Zustellung der Waren, welche sowohl die Verkehrsplanung als auch die Immobilienbranche, hinsichtlich innerstädtischer Lagerflächen und Logistikzentren, gefordert (vgl. Gruninger-Hermann 2017:60).

### 2.4.3. Mietpreisentwicklung

Bei der Erhaltung bzw. Gründung von neuen Erdgeschoßbetrieben spielen neben vielen anderen Faktoren die Mietpreise eine bedeutende Rolle. Wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben, sind diese in den letzten Jahren erheblich gestiegen und können bei Neu-Gründungen, Neu-Übernahmen oder nach umfassenden Haussanierungen, verglichen mit dem Umsatzpotenzial zu hoch sein und nicht mehr getragen werden (vgl. Bretschneider 2014:82f). Praxiserfahrungen im Rahmen von Betriebsberatungen haben gezeigt, dass UnternehmerInnen, welche selbst im Eigentum der Betriebsfläche stehen, mehr Chancen haben, weiterhin zu existieren. Bei Betrieben die ein Geschäftslokal mieten, kommt es häufiger zu Problemen (vgl. Bretschneider 2008:61).

Wie in Abbildung (vgl. *Abbildung 28*) ersichtlich ist, reicht der Mietpreis am Kohlmarkt (1a-Lage) bis zu EUR 400,00 pro m<sup>2</sup>, wobei die Preise des „Goldenen Quartiers“ (Graben, Kärntnerstraße) immer stärker an die Mietpreise des Kohlmarkts heranrücken und Wien somit im Jahr 2019 weltweit zu den zehn teuersten Einzelhandelsstandorten zählte (vgl. EHL 2019:10).

Miete Top Einkaufsstraßen   Q1 2019	
	Nettomiete EUR/m <sup>2</sup> /M
Kohlmarkt	250 - 400
Graben	190 - 300
Kärntner Straße	110 - 330
Innere Mariahilfer Straße	20 - 110
Rotenturmstraße	30 - 120
Favoritenstraße	15 - 55
Neubaugasse	15 - 55
Landstraßer Hauptstraße	10 - 50
Meidlinger Hauptstraße	10 - 30

Abbildung 28: Mieten in den Top-Einkaufsstraßen Wiens; Quelle: EHL 2019:14

Aufgrund unzureichender Informationslage betreffend den Mietertrag, werden von Seiten der VermieterInnen oft zu hohe Mietpreise verlangt und nicht an die Nachfrage angepasst (vgl. Verlic 2014:45f). Interviews in einer Untersuchung zum Thema Quartierserneuerung und Erdgeschoßzone in Wien haben ergeben, dass EigentümerInnen aufgrund von Informationsmangel bzw. falscher Einschätzung der Marktlage oft unrealistische Preisvorstellungen haben und sogar für unsanierte Erdgeschoßräumlichkeiten Mietpreise über dem marktkonformen Preisniveau verlangen (vgl. Bretschneider 2014:83ff). Auch die steigende Nachfrage nach Flächen in den „Top-Einkaufsstraßen“ Wiens hat für einen enormen Anstieg der Mietpreise in Hinsicht auf die „restlichen“ Geschäftsflächen gesorgt (vgl. EHL 2019:10). Des Weiteren können sich auch hohe Mietpreise ergeben, wenn in älteren Mietverträgen ein großer Teil der Betriebskosten des gesamten Hauses auf die Erdgeschoßzonen zugeteilt wird (vgl. Herztsch &

Verlic 2012:10). Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für Mietobjekte welche, wie bereits oben beschrieben nicht in den Anwendungsbereich des MRGs fallen, rechtlich gesehen ein „freier Mietzins“ verlangt werden kann.

Wie in der unten stehenden Abbildung (vgl. *Abbildung 29*) ersichtlich, sind die Mieten in den letzten sechs Jahren von EUR 16,50 pro m<sup>2</sup> im Jahr 2014 auf EUR 19,01 pro m<sup>2</sup> im Jahr 2019 gestiegen. Dies ergibt allein im Zeitraum 2014-2019 einen Anstieg von 17,71 %. Die Mietpreise in Wien unterscheiden sich standortbezogen, wobei befristete Mietverträge üblich sind. (vgl. Bretschneider 2014:97).

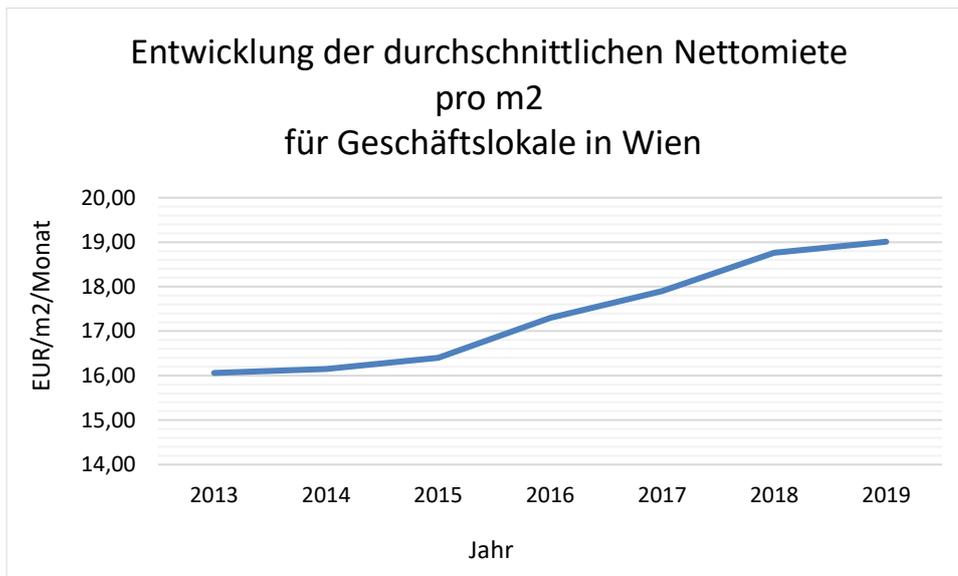


Abbildung 29: Entwicklung der durchsch. Nettomiete/m<sup>2</sup> für Geschäftslokale in Wien;  
Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Immobilienpreisspiegels 2013-2019 der WKÖ

Demzufolge kann es dazu führen, dass Klein- und Kleinstbetriebe, welche den hohen Mietpreisen nicht nachkommen können, von großen Konzernen mit einer hohen Zahlungsbereitschaft, vom Markt verdrängt werden und somit die Mietpreisentwicklung als eine weitere Ursache für Leerstände genannt werden kann (vgl. Herzscht & Verlic 2012:10).

#### 2.4.4. Spekulativer Leerstand

Wie bereits im Kapitel über die Definition von Leerstand (vgl. 1.3.1) beschrieben, kann es auch aus spekulativen Aspekten zu Leerstand in den Erdgeschoßzonen führen. Vom spekulativen Leerstand wird dann gesprochen, wenn trotz vorhandener Nachfrage, Immobilien nicht vermietet bzw. veräußert werden. Nach Geyer & Müller (2019) bedeutet der Begriff „Spekulation“ im betriebswirtschaftlichen Sinne *„ein Geschäft, bei dem man auf Gewinne durch zukünftige Veränderungen von Preisen hofft“* (Geyer & Müller 2019:149). In Bezug auf Immobilien bedeutet dies sohin, dass InvestorInnen bzw. EigentümerInnen darauf aufbauen, dass Objekte nach einigen Jahren zu einem höheren Preis weiter veräußern werden können. Da Preisveränderungen allerdings von vielen verschiedenen Faktoren (z.B. Entwicklung der Lageabhängigkeit, Marktsituation etc.) abhängig sind, können allerdings die zum Teil erhofften Preisveränderungen nicht mit Sicherheit vorherbestimmt werden (vgl. Geyer & Müller 2019:149f).

Folglich kann es aus Spekulationsgründen vorkommen, dass Erdgeschoßlokale in einem Zinshaus „(mit)gekauft“ werden und bis zum vollständigen Weiterverkauf der Immobilie kein Mietverhältnis mit Gewerbetreibenden eingegangen wird. Weiters kommt hinzu, dass für die Veräußerung einer Immobilie, leere Räume ohne MieterInnen leichter zu vermarkten sind. Von Seiten der InvestorInnen bzw. EigentümerInnen kann es somit dazu kommen, dass aufgrund des höheren Vermarktungs- bzw. Verwertungspotentials von Zinshäusern mit höherem Leerstandsanteil die Räumlichkeiten im Erdgeschoß, bewusst nicht verwertet werden (vgl. Brettschneider 2014:83ff).

Solch eine Bestandsfreimachung von Gebäuden für Sanierungen bzw. Veräußerungen ist vor allem im Zusammenhang auf den langwierigen Prozess, der sich über mehrere Jahre hinweg ziehen kann, ein wichtiges Thema im Zusammenhang mit Leerstand (vgl. Verlic 2014:47).

Im Kontext der Spekulationen muss auch erwähnt werden, dass ein temporäres Nicht-Vermieten von Räumlichkeiten aus immobilienwirtschaftlicher Sicht für EigentümerInnen dann als sinnvoll erscheint, wenn in (absehbarer) Zukunft höhere Renditen, sprich ein höherer Miet- bzw. Verkaufspreis, erzielt werden kann. Dieser Fall kann vor allem durch einen Aufwertungsprozess eines Stadtteils und den Einzug einkommensstärkerer Schichten eintreten. Als Beispiel kann hier das Wiener Stuwerviertel im 2. Bezirk genannt werden, als während der Bauphase des angrenzenden neuen Campus der Wirtschaftsuniversität, Leerstand sichtbar wurde (vgl. Verlic 2014:46).

» Steuerliche Anreize

Daran anschließend ist zu erwähnen, dass auch steuerrechtliche Bestimmungen den Leerstand einer Immobilie begünstigen können. In der Regel ist es möglich, Verluste aus Immobilien (Mietausfall, Betriebskosten) steuerlich abzusetzen. Dies kann allerdings nur bei einer nachweislichen Vermietungsabsicht, sprich wenn die Immobilie bei einer Maklerfirma gemeldet ist oder von Seiten der EigentümerInnen ein Inserat geschaltet wird, erfolgen. Zwar gibt es laut Interview mit einem Steuerberater keine tatsächliche Profitabilität von Leerstand, dennoch sind Erleichterungen für EigentümerInnen gegeben. Des Weiteren ist die Absetzbarkeit der Steuer für den Wertverlust eines Gebäudes durch Alterung, sprich die Absetzung der Abnutzung (Afa), unabhängig davon ob vermietet oder nicht, möglich. Dabei können jährlich zwei Prozent des Werts, welcher sich auf eine Schätzung des Ertragswerts einer Immobilie bezieht, einer Immobilie von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Die Schätzung ergibt sich dabei aus den zukünftigen Einnahmen einer Immobilie bzw. aus den jährlich erwarteten (möglichen) Mieteinnahmen (vgl. Verlic 2014:47f).

» Exkurs: Stabilitätsgesetz 2012

Ein negativer Aspekt für die Bewirtschaftung der Erdgeschoßzone ist, dass mit der Einführung des Stabilitätsgesetzes im Jahr 2012 die Option der Regelbesteuerung weggefallen ist. Grundsätzlich ist EU-rechtlich bei der Vermietung und Verkauf von Immobilien von einer Steuerbefreiung auszugehen. Dies bedeutet so viel, dass VermieterInnen den MieterInnen keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen dürfen. In Österreich gibt es dennoch für die Vermietung und Verpachtung eine Umsatzsteuerpflicht, wobei die

Vorsteuer für Investitionen in die Immobilie abgesetzt werden kann (vgl. Holzapfel & Weinberger 2012:298f).

Mit der Einführung des Stabilitätsgesetz 2012 wurde die Option der Regelbesteuerung stark eingeschränkt. Seither ist eine Verrechnung der Umsatzsteuer nur dann möglich, wenn die MieterInnen vorsteuerabzugsberechtigte Betriebe sind. Laut Kleinunternehmerregelung sind die in den Erdgeschoßlokalen häufig ansässigen Unternehmen, deren Jahresumsatz 30.000 EUR nicht überschreitet, umsatzsteuerbefreit. An diese darf seither keine Umsatzsteuer verrechnet werden. Dies bedeutet, dass VermieterInnen bei einer Vermietung der Geschäftsräumlichkeiten nach dem 31. August 2012 an nicht vorsteuerabzugsberechtigte MieterInnen keine Mehrwertsteuer zuzüglich zur Miete verrechnen dürfen und ihren Vorsteuerabzug verlieren. (vgl. ebd. 2012:298f).

Da demnach eine Sanierung nur dann steuerlich absetzbar ist, wenn die EigentümerInnen an vorsteuerabzugsberechtigte MieterInnen vermieten, müssen die EigentümerInnen an nicht vorsteuerabzugsberechtigte MieterInnen die Umsatzsteuer aus den Investitionen für eine Sanierung selbst bezahlen. Folglich kann es passieren, dass EigentümerInnen ihre Objekte lieber leer stehen lassen, bevor sie an nicht steuerbefreite MieterInnen vermieten (vgl. Piccolruaz & Müller 2019, online). Ein weiteres Resultat könnte sein, dass für die entfallenen Erträge zusätzliche Aufschläge zur Miethöhe angerechnet werden und somit wiederum die Mietpreise steigen würden.

#### **2.4.5. Standortbezogene Hindernisse**

Wie bereits beschrieben trägt das räumliche Umfeld zur Attraktivität eines Erdgeschoßlokals bei. Ein starkes Verkehrsaufkommen, Erscheinungsbild des Geschäftslokals und schlechte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum können die Abwanderung von Betrieben in andere attraktivere Standorte begünstigen. Werden zusätzlich hohe, der Lage nicht entsprechende Mietpreise verlangt, verstärkt dies den Leerstand (vgl. Scheuven & Schütz 2011:35).

In der gründerzeitlichen Bebauung Wiens liegt die durchschnittliche Straßenbreite zwischen 9 und 16 Metern, die Gebäudehöhen betragen ca. 25 Meter, weshalb die unteren Geschoße relativ schwach belichtet werden. Auch die Gehsteigbreite in einer Wiener Gründerzeitstraße ist mit 1,70 bis 2,30 Metern relativ eng. Untersuchungen zu Folge bringen schmale Gehwegsituation, die als unangenehm empfunden werden, FußgängerInnen dazu, die Aufmerksamkeit auf das Ende der Straße zu lenken und den Schritt zu beschleunigen. Diese strukturelle Ausgangslage ist für eine Nutzungsintensivierung als unvorteilhaft zu bewerten (vgl. Scheuven & Schütz 2011:19).

Hinzu kommt, dass es für EigentümerInnen keine Verpflichtung zur Verbesserung der Lage im Erdgeschoß gibt (vgl. Kap. 3.2.1.2 ). Somit bleibt es ihnen selbst überlassen, ob bauliche oder gestalterische Verbesserungen ihrer Erdgeschoßräume vorgenommen werden. Dementsprechend bleiben Sockelzonen grundsätzlich außer Acht gelassen (vgl. Bretschneider 2014:168).

Verbunden mit der sinkenden Laufkundschaft und PassantInnenfrequenz, dem veränderten Einkaufsverhalten bzw. Lebenskultur (andere Kundenbedürfnisse und Kundenprofile)

sinkt die Kaufkraft und der damit verbundene Umsatz. Weiters herrscht durch angrenzende Geschäftsstraßen oder innerstädtische Shopping-Centren eine hohe Konkurrenzsituation bzw. wird das „Einkaufserlebnis“ in Einkaufszentrum am Stadtrand verlagert. Durch das Aussterben der Geschäfte in der unmittelbaren Umgebung, kommt es zu einer Verödung im Quartier (vgl. Bretschneider 2008:58). Abgesehen von den teilweise schlechten physischen Gegebenheiten der Räumlichkeiten, sind Geschäftsflächen im Erdgeschoßbereich außerhalb bestimmter Achsen der Einkaufsstraßen, der Umgebung von Marktplätzen, der Fußgängerzonen und der attraktiven verkehrsberuhigten Plätze der Stadt, immer weniger nachgefragt (vgl. Bretschneider 2014:17).

» Exkurs: Trading-Down-Prozess

Überdies hinaus kann in einem Straßenzug bzw. Stadtviertel ein „Trading-Down-Prozesse“ ein sinkendes bzw. negatives Image herbeiführen und Leerstände bewirken. Um am Markt zu bleiben werden bewusst Leistungs- und/oder Qualitätsniveaus eines Produkts, Sortiments oder Geschäftsausstattung, mit einhergehender Preissenkung, herbeigeführt. Dabei sollen die Kosten eines Handelsbetriebes so weit wie möglich gesenkt werden und mit günstigen Preisen die Nachfrage von bereits bestehenden Handelsformen auf neuere Handelsformen gelenkt werden (vgl. Wirtschaftslexikon 2020, online).

In der Praxis der Stadtentwicklung wird der Begriff vor allem für die Beschreibung der Qualität von Geschäftsstandorten gebraucht. Ein „Trading-Down-Prozess“ geht meist durch einen strukturellen Wandel des Standortes sowie einer Veränderung des Geschäftsumfelds einher. Führt es dadurch zu einer Verlagerung der Kundenströme und einem damit einhergehenden Rückgang des Umsatzes, so kommt es bei den am Standort ansässigen Unternehmen zu Anpassungsprozessen „nach unten“. Anschließend verlagern qualitätsorientierte sowie alteingesessene Betriebe ihren Standort bzw. geben diesen komplett auf – umgekehrt erhöht sich der Anteil an Betrieben der unteren Preissegmente. „Mit dem Absinken der Warenqualität sinkt schließlich auch das Niveau des Marktauftritts“ (Sperle 2011:55f). Schlussendlich sinken die Mietpreise und es treten immer weniger „professionell agierende“ HändlerInnen auf den Markt, was mit einer sinkenden Angebotsvielfalt oder Erhöhung an Leerständen einhergeht (vgl. Sperle 2011:56).

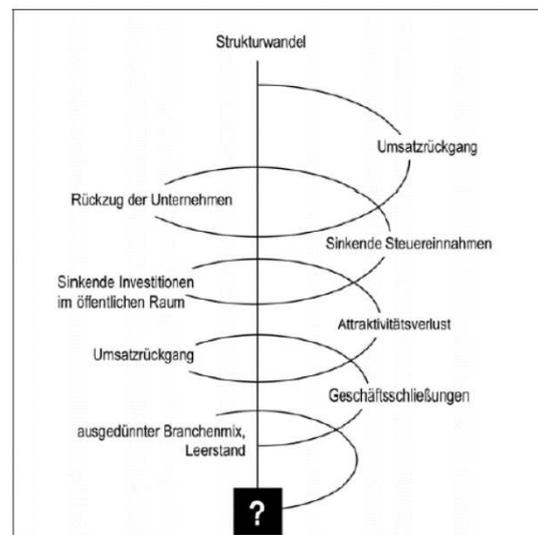


Abbildung 30: Trading-Down-Prozess von Standorten;  
Quelle: Henckel et al. 2007:4

Nur selten treten diese Probleme ad hoc auf, vielmehr handelt es sich um einen schleichenden Prozess, welcher mit einem fast typischen Verlauf einsetzt. Nach der Schließung eines Fachgeschäftes wird die Geschäftsfläche an eine „minderwertige“ Nutzung weitervermietet (z.B. Handy-Shop), welche kurz danach ebenfalls die Mikrolage aufgibt.

Der Prozess der Abwärtsspirale setzt sich weiter fort, indem eine Wiedervermietung an einen meist noch schwächeren Handelsbetrieb (z.B. 1-Euro-Shop) erfolgt und schlussendlich der Leerstand einsetzt (vgl. Funk & Markert 2008:122).

Gerade in Rand- und Nebenlagen kommt es durch den voranschreitenden Strukturwandel, dem Mangel an interessanten Nutzungen und den notwendigen PassantInnenfrequenzen, zu Umsatzeinbußen bei den EigentümerInnen. Daraus ergibt sich die sinkende Investitionsbereitschaft sowie auch die Möglichkeit in die eigenen Immobilien zu investieren und die notwendigen Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage bleiben aus. Da das Immobilienangebot den Anforderungen nicht entspricht, kann dies das Fernbleiben von potenziellen NutzerInnen zur Folge haben. Der steigende Leerstand wirkt sich negativ auf die Umgebung aus und es setzt, wie beschrieben, ein „trading-down“ Prozess ein. Dieser produziert weitere Leerstände, was wiederum zu einem Funktionsverlust bzw. zur Verödung der Innenstadt oder eines Viertels führt (vgl. Froessler & Rossic 2009:7).

» Exkurs: „Broken Windows“ Theorie

Stehen in der Umgebung bereits Objekte leer, kommt es zum Attraktivitätsverlust des Standortes und schlimmstenfalls zur „Infizierung“ der Nachbarobjekte. Mitunter können sich solche negativen Effekte auf ganze Stadtteile ausbreiten, fehlende Investitionsbereitschaft in den Bestand als Konsequenz mit sich ziehen und somit einen städtebaulichen Verfall auslösen (vgl. Lockemann 2011:364f).

Daran anknüpfend ist hier die „Broken Windows“ Theorie aus den 1980er Jahren von den amerikanischen Sozialwissenschaftlern James Q. Wilson und George L. Kelling, welche an das Experiment aus den 1960er Jahren von Philip Zimbardo anknüpft, zu erwähnen.

In diesem Experiment wurde ein älterer Pkw ohne Kennzeichen und mit geöffneter Motorhaube in einem Stadtteil von New York (Bronx) abgestellt. Nach nur wenigen Minuten begann die Bevölkerung verwertbare Teile einfach abzumontieren und anschließend, als nichts mehr Brauchbares da war, den Wagen komplett zu zerstören. Als in der Stadt Palo Alto (Kalifornien) ebenfalls ein Wagen abgestellt wurde, geschah hingegen nichts, außer dass ein Passant die geöffnete Motorhaube schloss. Als Zimbardo selbst in das Experiment einschritt und den Wagen mit einem Hammer zu zerstören begann, schlossen sich andere PassantInnen ebenfalls an.

Auf der Basis von Zimbardos Experiment entwickelten Wilson und Kelling (1982) mit dem „Broken Windows“ Ansatz die Theorie, dass ein kleiner Auslöser in einem weniger funktionierenden Stadtteil ausreicht, um eine Kettenreaktion auszulösen. Als Symbol dafür wird ein Bild von einem zerbrochenen Fenster in einem Stadtteil verwendet, welches nicht ausgetauscht oder repariert wird. Durch den sichtbaren Verfall wird den BewohnerInnen mangelnde Kontrolle über ein Stadtteil signalisiert, welcher in Folge einen Kreislauf der Verwahrlosung des Gebiets auslösen kann. Als Zeichen dieser mangelnden formellen und informellen sozialen Kontrolle werden „physical disorder“, wie verfallende Gebäude, verlassene Grundstücke, zerbrochene Straßenlaternen und „social disorder“, wie der verstärkte Aufenthalt sozialer Randgruppen, definiert (vgl. Kelling & Wilson 1982, online).

#### 2.4.6. Intensität des (ruhenden) Individualverkehrs

Auch spielt die Verkehrssituation in Wien eine bedeutende Rolle. Neben den allgemeinen Beeinträchtigungen (Verkehrslärm, Emissionen) des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sind Erdgeschoße auch durch die Gestaltung der Verkehrsräume (asphaltierte Flächen, parkende Autos etc.) stark betroffen. Auch wenn der Pkw-Anteil bei der Verkehrsmittelwahl (vgl. *Abbildung 31*) im Zeitraum von 1993 bis 2019 von 40 auf 25 Prozent gesunken ist, beeinträchtigt der „ruhende“ Individualverkehr, durch die daraus resultierenden oft schmal geschnittenen Gehsteige, den öffentlichen Raum sowie die Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschoßzone (vgl. Bretschneider 2008:87). In den meisten Straßenzügen Wiens dominiert die Nutzung der parkenden Autos das Erscheinungsbild der Erdgeschoßzone. Mit einer Anzahl an rund 675.000 Pkws mit Wiener Kennzeichen im Jahr 2019 entspricht dies einer Fläche von 8,4 Quadratkilometern, welche wiederum einer Fläche von etwa 1.400 Fußballfeldern entspricht (vgl. Bork et al. 2015:20).

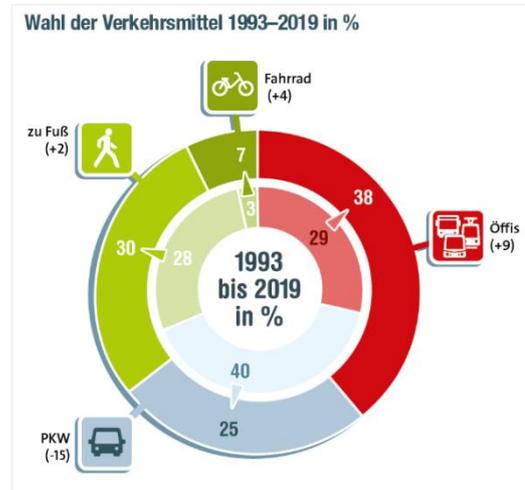


Abbildung 31: Modal Split Wien - Veränderung der Wahl bei Verkehrsmittel 1993-2019 in %; Quelle: Wiener Linien 2020, online

*„An dieser Stelle sei vermerkt, dass der Individualverkehr rund um 2011 nicht nur eine ungeheure Belastung durch die bewegten Fahrzeuge darstelle – großen Anteil an der Problematik der unattraktiven Erdgeschoßzonen trug ja der ruhende Verkehr. Völlig unterschätzt war damals die ungeheure Verschwendung öffentlichen Raums durch sinnlos herumstehendes Blech. Wer könne es aus heutiger Sicht als effizient betrachten, Gegenstände anzuschaffen, die den weitaus größten Teil ihrer Zeit ungenutzt herumstehen?“* (vgl. Dunkl 2011:224).

Wird die nachstehende Grafik betrachtet (vgl. *Abbildung 32*), so stellt diese die Stellplätze pro 100 EinwohnerInnen in den Wiener Bezirken 1 bis 9 und 20 dar. Im 1. Bezirk gab es laut Stellplatzerhebung der Polizei zwischen 2016 und 2019 mit rund 121 Stellplätzen pro 100 EinwohnerInnen bereits mehr Stellplätze als EinwohnerInnen. 30 Stellplätze entfallen davon auf Stellplätze in privaten Wohnhäusern oder Firmengebäuden, 43 Stellplätze befinden sich in öffentlich-gewerblichen Garagen und 48 Stellplätze befinden sich im Straßenraum. In den Bezirken 2 bis 9 sowie 20 liegt die Anzahl bei durchschnittlich 38 Stellplätzen pro 100 EinwohnerInnen, wobei durchschnittlich 12 davon privat, 8 Stellplätze in öffentlichen Garagen und 17 davon im Straßenraum situiert sind (vgl. Stadt Wien 2020, online).

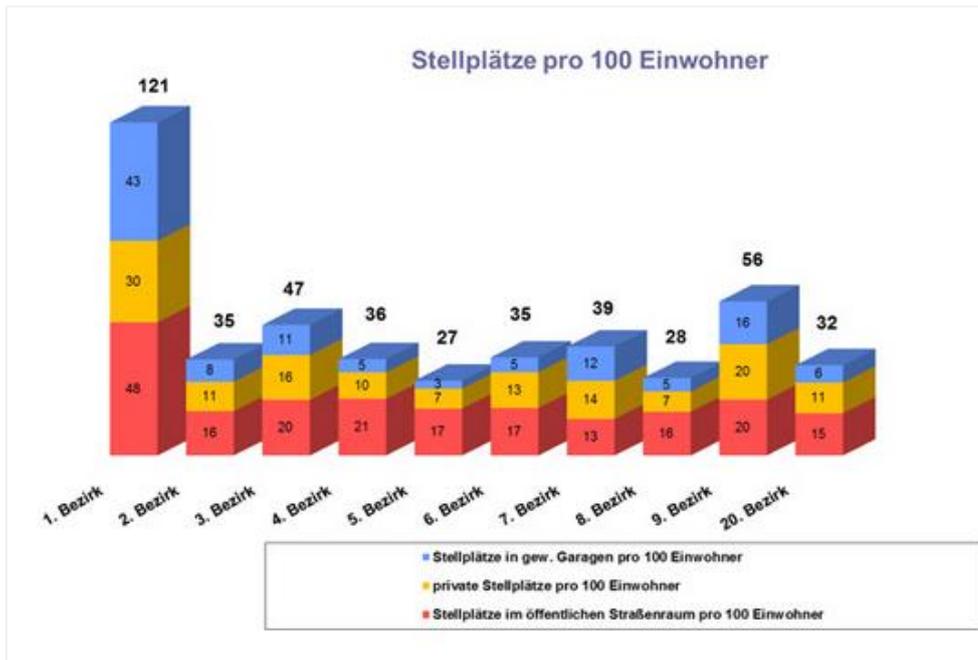


Abbildung 32: Stellplätze pro 100 EinwohnerInnen in den Bezirken 1 bis 9 und 20;  
Quelle: MA 18- R. Riedel, online

Die Grundvoraussetzung für eine funktionierende Nutzung des Erdgeschoßes ist neben der ausreichenden Belichtung eine ansprechende, adäquate Gehsteig- bzw. Gassensituation. Gehsteige und Gehwege werden als Teil des Straßenraums gesehen und dem damit verbundenen Verkehrsflusses zugeschrieben. Die Benützung dieser zu anderen Zwecken ist somit mit Bewilligungen verbunden. Neben diesem Umstand bilden auch andere rechtliche Grundlagen (z.B. Stellplatzverordnung) Nachteile für einen funktionierenden Nutzungsmix in der Erdgeschoßzone (vgl. Scheuvsen & Schütz 2011:21).

Der Straßenraum ist somit trotz Parkraumbewirtschaftung noch zu einem großen Teil dem Abstellen von Pkws zugeschrieben und kann teilweise eine Transformation der Erdgeschoßzone verhindern. Weiters ist zu beachten, dass laut einer Studie der Karl Franzens Universität in Graz ein Pkw im Durchschnitt 40 Minuten am Tag in Gebrauch ist und die restlichen Stunden geparkt wird (vgl. Psenner 2011a:204ff). Die zum Teil schmalgeschnittenen Gehsteige, Gestaltungsmerkmale der Verkehrsräume in Form von asphaltierten Flächen und aneinander gereihten Autos, bieten kein attraktives Umfeld für Erdgeschoßräume (vgl. Brettschneider 2008:87).



Abbildung 33: Straßenprofil 15. Bezirk, Wien;  
Quelle: Brettschneider 2008:87

## » Gehsteignutzung

„Der österreichische Begriff Gehsteig verweist auf die Mobilität, der deutsche Bürgersteig hingegen auf die politische Dimension der Stadt“ (Lorbek 2011:226). So ist die Nutzung der „erweiterten“ Erdgeschoßzone amtssprachlich stark reglementiert – die Errichtung der Gehsteige (Gehsteigsverpflichtung), die kommerzielle Nutzung der Gehsteige und Straßen (Gebrauchsabgaben), die Benutzung der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsordnung) und auch das Versammlungsrecht im öffentlichen Raum. Im direkten Vergleich von Wien mit Berlin oder Hamburg ist eine Aneignung des Straßenraums ohne eine Bewilligung eher selten möglich. Nutzungen, wie der Gastgarten, die Baustelleneinrichtung, die Lagerfläche, sind bewilligungspflichtig und zeitlich begrenzt. „[...] Das Recht auf Stadt, das in manchen deutschen Städten so selbstbewusst proklamiert und demonstriert wird, hat in Wien wenig Tradition“ (Lorbek 2011:226). Diese Vielzahl an Regelungen kann ebenfalls die Leerung sowie mangelnde Attraktivität des Erdgeschoßraumes zur Folge haben (vgl. Lorbek 2011:226).

Bezugnehmend auf die gewerbliche Nutzung der Erdgeschoßzone und das Verhalten der PassantInnen im öffentlichen Raum, kann ebenfalls die Geschwindigkeit der vorbeifahrenden Pkws das Kaufverhalten beeinflussen. Einerseits wird die Wahrnehmung des Umfelds verändert und andererseits wird das Queren der Straßen für PassantInnen erschwert. Die Lärmbelastigung senkt die Aufenthaltsqualität, die KundInnen bleiben aus und die Geschäfte werden leer (vgl. Scheuven & Schütz 2011:123).

### 2.4.7. Baurechtliche Vorgaben

Durch Planungs- und baurechtliche Vorgaben wird die Flexibilität der Nutzbarkeit der Erdgeschoßzone eingeschränkt. Vor allem der Bau von Minigaragen im Zuge von Dachgeschoßausbauten und dem Anlegen von zusätzlichen Wohneinheiten vermindern zunehmend die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (vgl. Scheuven & Schütz 2011:35).

## » Erdgeschoßgaragen

Zunehmend sind an den Fassaden der gründerzeitlichen Häusern Wiens „Mini-Garagen“, welche z.B. im Zuge eines Dachgeschoßausbaus errichtet werden, ersichtlich. Diese dürfen ab drei Pkw-Stellplätzen in Form von geschlossenen Garagen errichtet werden (vgl. Bretschneider 2007:180). Eine Dachgeschoßwohnung mit einem Garagenplatz unmittelbar im Haus, soll das Verwertungspotenzial sehr stark beeinflussen und den Marktwert einer Immobilie erhöhen. Oftmals werden



Abbildung 34: Erdgeschoßgarage in Wien;  
Quelle: eigene Aufnahme

leerstehende Geschäftslokale, nicht selten nur für zwei oder drei Fahrzeuge, in eine Garage umgebaut. Da allerdings in den letzten Jahren die Größen und Höhen der Pkws stark zunehmen, fallen nach Erfahrungen der Behörde, häufig weniger Plätze aus, als tatsächlich geplant waren (vgl. Breitschneider 2014:150ff).

Da das Erscheinungsbild der Umgebung und eine gute Versorgungsqualität wichtige Standortkriterien in der Immobilienentwicklung sind, schaffen „Mini-Garagen“ paradoxerweise kurzfristig bessere Verwertungsmöglichkeiten der Immobilie. Auf der anderen Seite verlieren Immobilien aufgrund des voranschreitenden Verödungseffekts der Umgebung an Wert.

Nichtsdestotrotz haben Erdgeschoßgaragen aus Investorensicht in dicht bebauten Stadtteilen wesentliche Vermarktungsvorteile gegenüber anderen Nutzungen im Erdgeschoß:

- Die Vermietbarkeit gegenüber Nutzungen wie Büros, Geschäften oder Wohnungen ist einfacher (geringeres Leerstandsrisiko),
- sie werden zum Teil durch öffentliche Förderungen unterstützt,
- neu erbaute Dachgeschoßimmobilien werden durch angrenzende Garagenplätze bei Vermietung oder Verkauf attraktiver,
- der Umbau zu einer Garage erweist sich als günstiger gegenüber Nutzungen wie Wohnen oder Büros,
- durch die Schaffung von Stellplätzen im Zuge eines Dachgeschoßausbaus muss keine Ausgleichsabgabe bezahlt werden (vgl. Breitschneider 2014:150ff).

Auch wenn die (kurzfristigen) Standortkriterien in der Immobilienbranche für die Schaffung von Garagen im Erdgeschoß sprechen, ist die Situation für HausbewohnerInnen, PassantInnen und für die gesamte Nachbarschaft eher negativ. Durch den vermehrten Umbau von Einzelhandelsflächen zu Garagen sinkt die Aufenthaltsqualität sowie das Sicherheitsgefühl der BewohnerInnen. Dies kann wiederum den Anstieg des individuellen Pkw-Verkehrs, indem die Motivation des Zu-Fußgehens durch eine schlechtere Gestaltungsqualität der Gehwege abnimmt, fördern. Ein attraktiver öffentlicher Raum hingegen, lädt durch seine besonderen Eigenschaften zu einem längeren Aufenthalt in der Erdgeschoßzone ein und erzeugt ein stärkeres Identitätsgefühl mit der Nachbarschaft sowie eine stärkere Teilnahme am Stadtgeschehen (vgl. ebd. 2014:150ff).

Folgende negative Entwicklungen werden nach Breitschneider (2014) von Garagen im Erdgeschoß verursacht:

- Gesamte Straßenzüge veröden durch die Vermehrung von Garagentoren an den Fassaden und werden unattraktiv,
- das Sicherheitsgefühl durch blinde Öffnungen, zugemauerte Fenster und verminderten Sichtkontakt zwischen PassantInnen und ErdgeschoßnutzerInnen schwindet,
- der Fußverkehr wird durch das Ein- und Ausfahren unterbrochen,

- die Unfallgefahr wird durch das Ein- und Ausfahren verstärkt,
- durch Verweilzeiten der einparkenden Pkws bei Stapelparkgaragen mit straßenseitigen Einfahrten wird der fließende Straßenverkehr gestört,
- wie schon nach der Massen-Industrialisierung werden auch Erdgeschoßflächen mit ihren Höfen und Grünflächen zunehmend stärker vom Pkw-Verkehr erobert,
- Die Verdrängung von schwach gewordenen Nutzungen, die einer funktionierenden Nahversorgung beitragen, wird verstärkt (vgl. Breitschneider 2014:150ff).

» Stellplatzverordnung

Die rechtliche Grundlage für die Stellplatzverpflichtung bildet das Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008). Hier wird definiert, dass bei Neu- und Zubauten sowie Änderung der Raumwidmung, eine Stellplatzverpflichtung entsteht.

Wie in folgender Tabelle (vgl. *Tabelle 15*) ersichtlich ist, ist für je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche laut Wiener Garagengesetz ein Stellplatz herzustellen. Der Stellplatzverpflichtung kann entweder in Form eines Pflichtstellplatzes, einer vertraglichen Sicherstellung eines Stellplatzes außerhalb des Bauplatzes im Umkreis von ca. 500 Metern oder mittels einer Ausgleichsabgabe nachgekommen werden. Im Rahmen einer besonders guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht die Möglichkeit eine Stellplatzreduktion durch den Gemeinderat im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festzulegen (vgl. WGarG 2008).

<p>§ 48 WGarG Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen</p>	<p>Absatz 1 regelt, dass bei Neu- und Zubauten sowie bei Änderungen der Raumwidmung oder Raumteilung eine Stellplatzverpflichtung entsteht.</p> <p>Absatz 2 besagt, dass die Stellplatzverpflichtung im Bebauungsplan für begrenzte Teile des Stadtgebietes bis zu 90 % verringert werden kann.</p> <p>Absatz 3 regelt, unter welchen Gegebenheiten der Gemeinderat die Stellplatzverpflichtung verringern kann.</p> <p>Absatz 4a regelt die Erlöschung der Stellplatzverpflichtung wenn errichtete Stellplätze mehr als fünf Jahre nachweislich nicht genutzt wurden.</p>
<p>§ 50 WGarG Umfang der Verpflichtung</p>	<p>In Absatz 1 und 2 wird festgelegt, dass unter anderem bei je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und bei Geschäftsgebäuden für je 100 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen ist.</p>
<p>§ 51 WGarG Einstellplätze außerhalb von Bauplätzen</p>	<p>Festgehalten wird, dass das Stellplatzregulativ auch dann als erfüllt gilt, wenn die erforderliche Anzahl an Pflichtstellplätzen auch außerhalb des Bauplatzes im Umkreis von 500 m liegt.</p>
<p>§ 53 WGarG Ausgleichsabgabe</p>	<p>Sollte kein Stellplatz geschaffen werden, ist es möglich eine Ausgleichsabgabe zu leisten. Es wird festgehalten, dass die Erträge aus den Abgaben unter anderen zum Ausbau des öffentlichen Verkehrs verwendet werden müssen.</p>

§ 54 WGarG Höhe der Ausgleichsabgabe	Die Höhe der Ausgleichsabgabe beträgt je Stellplatz bis zu 18.000 Euro.
---	---

Tabelle 15: Auszüge aus dem Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008)

Wie bereits beschrieben, kann die Anzahl an „Mini-Garagen“ im Erdgeschoß auf die neu geschaffenen Dachgeschoßwohnungen zurückzuführen werden. Zwar ist wie im § 48 Abs. 2 (WGarG) eine Reduzierung der gesetzlich erforderlichen Pflichtstellplätze möglich, dennoch kritisiert Bretschneider (2014), dass die Bauordnung grundsätzlich die Neubautätigkeit reguliert und im Bestand kaum praktiziert wird. Laut Bretschneider (2014) bleibt *„die Stadterneuerung und -transformation mehr oder weniger außerhalb des Wirkungsbereichs der Bauordnung und der Baugesetze“* (Bretschneider 2008:119). Auch wird oft seitens der EigentümerInnen auf die Baubewilligung eines Dachgeschoßausbau abgewartet um die dafür notwendigen Garagenplätze in Form von „Mini-Garagen“ anbieten zu können. Demzufolge wird die Fläche im Erdgeschoß genutzt um die Ausgleichsabgabe zu umgehen (vgl. Bretschneider 2014:83).

» Nutzungswidmung als Barriere

Ebenfalls werden bauordnungsrechtliche bzw. baupolizeiliche Verfahren als hemmend für eine Neuvermietung der Geschäftslokale gesehen. Mitunter zählen zu den großen Hürden für neue Ideen der Nutzung, aufwendige und langwierige Antrags- und Genehmigungsverfahren, der erforderliche Stellplatznachweis, Anmietung bzw. Ablöse sowie auch der zeitliche und finanzielle Aufwand für die (Neu-)Erstellung von Bauplänen (vgl. Scheuven & Schütz 2011:11).

Aufgrund einer oftmals schlechten baulichen Substanz, herrscht hoher Modernisierungsbedarf vor, welcher wiederum mit hohen Kosten verbunden ist. Des Weiteren sind in gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen räumliche Erweiterungen nur schwer möglich oder es fehlt für die bauliche und betriebstechnische Verbesserung an finanziellen Ressourcen (vgl. Bretschneider 2008:58). Auch vertikale Erweiterungen in die höheren Etagen, werden durch festgelegte Widmungen im Flächenwidmungsplan z.B. aufgrund der 80 % Regelung für den Anteil der Wohnnutzung innerhalb des Widmungsgebietes „Wohnzone“ gebremst. Für Betriebe die im Erdgeschoß ansässig sind und in der oberen Etage ein Büro haben möchten, kann dies zu einer Standortverlegung führen (vgl. Bretschneider 2014:168). Oft werden Betriebe an den Stadtrand oder geschäftlich attraktivere Standorte, hinsichtlich besserer Erweiterungsmöglichkeiten, verbunden mit weniger Auflagen und geringeren Mietpreisen, verlagert (vgl. Bretschneider 2008:58).

Hinzu kommt, dass WohnungseigentümerInnen laut § 2 (WEG) MiteigentümerInnen einer Liegenschaft sind und das Recht haben, ein Objekt zu nutzen und darüber zu verfügen. Sollte es zu einer Widmungsänderung kommen, müssen grundsätzlich alle EigentümerInnen zustimmen. Unter welchen Voraussetzungen Änderungen zulässig sind, wird im § 16 Abs. 2 (WEG) geregelt. Auch laut § 828 Abs. 1 (ABGB) wird die Zustimmung aller TeilhaberInnen des Eigentums zu einer Änderung geregelt.

Zudem bedeutet bei Widmungsänderungen oder Raumteilungen, die Stellplatzpflicht nach der Wiener Bauordnung, eine starke finanzielle Belastung für die Betriebe, welche

ebenfalls die Verlagerung des Standorts vorantreiben kann (vgl. Bretschneider 2008:126).

» Exkurs: Wohnzonen in Wien

Die städtischen Strukturen waren früher von starker Durchmischung geprägt, sprich Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit an einem Ort. Somit war das Überleben von Handel und Produktion in diesen Strukturen von selbst gegeben. Heute werden entmischte Stadtstrukturen errichtet (Geschäftsviertel, Wohnzonen etc.). So hat die positiv gemeinte Maßnahme der Politik „Wohnzone“, die Konzentration des Handels mit immer größeren Einheiten, zur Entwicklung der Einkaufszentren geführt (vgl. Scheuven & Schütz 2011:195).

Das Nebeneinander unterschiedlicher Funktionen und Nutzungen zeichnet dabei die Multifunktionalität einer Stadt aus, was wiederum einer besonderen ökonomischen Bedeutung für die Innenstadt zukommt. Laut Wirth et al. (2007) wird *„ein gutes, ausgewogenes Angebot an Geschäften, Restaurants, Cafés aber auch speziellen Dienstleistungen (Banken, Ärzte, Rechtsanwälte etc.) als ein zentraler Schlüssel für eine attraktive und lebendige Innenstadt angesehen“* (Wirth et al. 2007:30)

Die in den Bebauungs- und Flächenwidmungsplänen klar abgegrenzten Wohnzonen (§ 7a Bauordnung für Wien) haben folgende Auswirkungen bzw. Einschränkungen in Bezug auf die Erdgeschoße:

- Räume, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß liegen und zum Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur zu Wohnzwecken zu verwenden. Die Wohnzonenregelung gilt dabei für Hauptgeschoße, worunter auch das Erdgeschoß als solches gilt (§ 7a BO für Wien).
- Die Verwendung einzelner Räume einer Wohnung als Arbeitsräume ist für eigene Zwecke (auch als offizieller Firmensitz) zulässig, allerdings nur dann, wenn keine fremden Arbeitskräfte eingesetzt werden und auch kein Kundenverkehr stattfindet (§ 7a BO für Wien).

Für eine Änderung der Nutzung, z.B. Wohnung in Büro- oder Geschäftsräume, ist eine Änderung der Raumwidmung laut Wiener Bauordnung (§ 60 Abs. 1 lit. C BO für Wien) notwendig.

Auch der Bedarf an mehr Wohnraum führt zu einer Nachverdichtung in bereits bestehenden Stadtstrukturen. Durch eine maximale Ausreizung der Bebauungsfläche werden Wohngebäude in den Hinterhöfen bestehender Wohnblöcke errichtet, sodass auch die letzten kleinen Handwerksbetriebe aus den Höfen der Stadt verschwinden (vgl. Zoller 2016:23).

#### 2.4.8. Bewilligungswesen (technische und rechtliche Anforderungen)

Bei der gewerblichen Nutzung von Objekten sind die technischen Erfordernisse wie Statik, Raumhöhen, Haustechnik, Brandschutz etc. je nach Gewerbe unterschiedlich. Die rechtlich wichtigen Anforderungen sind in den jeweiligen Materiengesetzen zu beachten (vgl. Magistrat der Stadt Wien 2016:56):

- Arbeitnehmerschutzgesetz (ASchG)
- Arbeitsstättenverordnung (AStV)
- Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994)
- Bauordnung für Wien (BO für Wien)

Zusätzlich zur Baubewilligung ist bei der Errichtung, Inbetriebnahme und Änderung einer Betriebsanlage eine gewerberechtliche Bewilligung, die Betriebsanlagengenehmigung beim Magistratischen Bezirksamt einzuholen.

#### » Betriebsanlagengenehmigung

Da die Betriebsanlagen als örtlich gebundene Einrichtungen zum Betrieb eines Unternehmens gehören, ist eine Bewilligung in Form einer Betriebsanlagengenehmigung bei der Bezirksverwaltungsstelle notwendig. Je nach Art des Betriebes unterscheiden sich die Auflagen der Genehmigungspflicht für gewerbliche Betriebsanlagen. Jene Gewerbe die nach Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) sind, dürfen ihre gewerblichen Betriebsanlagen nur mit einer Genehmigung der Behörde (Betriebsanlagengenehmigung) errichten und betreiben. Dies betrifft Anlagen, die unter Verwendung von Maschinen und Geräten, ihre Betriebsweise oder die Art der Ausstattung die Schutzinteressen wie Gesundheits-, Kunden- und Nachbarschutz beeinträchtigen können. Die Genehmigungspflicht gilt für die Errichtung (Neubau), aber auch für Änderungen bereits bestehender Betriebsanlagen. Bei reinen Bürobetrieben ist diese nicht erforderlich, da von keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzinteressen der NachbarInnen ausgegangen wird (vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2019, online).

Die Genehmigung schafft vor allem eine Rechtssicherheit gegenüber Behörden und NachbarInnen und erlaubt ein rechtlich abgesichertes Arbeiten im Betrieb. Sollten seit der letzten Genehmigung Änderungen an der Betriebsanlage durchgeführt werden, ist dies der Behörde zu melden. Gegebenenfalls muss eine Änderungsgenehmigung angesucht werden. Weiters sind BetriebsinhaberInnen alle 5 bis 6 Jahre verpflichtet, die Anlage auf die vorgegebenen Bestimmungen zu überprüfen (vgl. WKO 2018, online).

Ausnahmen zur Betriebsanlagengenehmigung sind in der Freistellungsverordnung geregelt. In dieser sind ungefährliche Kleinanlagen von der gewerblichen Genehmigungspflicht ausgenommen, was vor allem eine wesentliche bürokratische und finanzielle Entlastung für Klein- und Mittelbetriebe darstellt. Folgende Erdgeschoßbetriebe benötigen seit der 2. Genehmigungsfreistellung keine Betriebsanlagengenehmigung:

- Bürobetriebe
- Lager
- Kosmetik-, Fußpflege- und Massagebetriebe
- Frisöre, Floristen und Bandagisten
- Änderungsschneidereien und Schneidereien mit haushaltsähnlichen Nähmaschinen
- Schuhservicebetriebe
- Fotografen
- Dentalstudios und gewerbliche zahntechnische Labors
- Eissalons
- Übernahmestellen für Textilreiniger und Wäschebügler (vgl. WKO 2018, online).

Zusammenfassend haben die in den Erdgeschoßzonen ansässigen Unternehmen mit unterschiedlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu kämpfen. Kritisiert wird vor allem die zum Teil monatelange Verzögerung bei der Genehmigung der Betriebsanlagen. Diese würde vor allem mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden sein und teilweise einer Geschäftseröffnung im Wege stehen (vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2019, online).

#### **2.4.9. Finanzielle Voraussetzungen und Risiken**

Viele der heute leerstehenden Geschäftslokale entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sind zudem stark sanierungsbedürftig. Im Falle von zweifelhaften Umständen (z.B. zunehmender Leerstand) sind EigentümerInnen kaum bereit, als Erster zu investieren und ein Vermietungsrisiko in Kauf zu nehmen. Die Sorge, keine adäquaten MieterInnen zu finden und demzufolge zu einem niedrigen Preis vermieten zu müssen, ist dafür zu hoch. Kommt ein unattraktives Geschäftsumfeld hinzu, so ist die Hemmschwelle für Investitionen in den Bestand für EigentümerInnen groß (vgl. Scheuven & Schütz 2011:35). Darüber hinaus haben viele EigentümerInnen aufgrund fehlender Rücklagen erst gar nicht die „finanzielle Kraft“ Gebäude instand zu halten bzw. zu sanieren. Auch kann im Allgemeinen die Vermietung von Ladenflächen den EigentümerInnen als zu aufwendig erscheinen (vgl. ebd. 2011:10). Aufgrund schlechter Erfahrungen der EigentümerInnen mit MieterInnen kann eine komplette Nicht-Vermietung die Folge sein (vgl. Bretschneider 2014:168).

Beispielsweise spiegelt sich die ökonomische Tragfähigkeit der Erdgeschoße auch oft in der Kalkulation der ImmobilienentwicklerInnen im Wohnungsbau nieder. Bei Projektkalkulationen werden die im Erdgeschoß befindlichen Nutzflächen mit einem Risikoaufschlag in die Projektkalkulation berücksichtigt. Die „verlorenen“ Renditen werden mit den in den oberen Geschoßen liegenden Wohnungen ausgeglichen und müssen theoretisch weder vermietet noch verkauft werden (vgl. Zoller 2016:23).

Hinzu kann auch die Komplexität des Mietrechts (siehe Kap. 2.3.1.1) als Hemmnis genannt werden. Wie bereits beschrieben, ist das MRG als Schutzgesetz für die „schwächeren“ MieterInnen konzipiert und somit sind Regelungen hinsichtlich Mietdauer und Beendigungsmöglichkeiten von Mietverträgen stark reglementiert. Bei zum Teil „unsicheren“ NachfragerInnen, wie z.B. Jungunternehmen, Start-Ups etc., könnten Zweifel hinsichtlich möglicher Zahlungsfähigkeit dazu führen, dass im Zweifelsfall in kein Mietverhältnis eingegangen wird und die Geschäftslokale leer stehen bleiben (vgl. Gasteiner 2015:39).

Auf der anderen Seite können sich UnternehmerInnen bzw. GründerInnen ebenfalls aufgrund fehlender Rücklagen für Sanierungen, eine Sanierung nur in den seltensten Fällen leisten. Zu den fehlenden finanziellen Mitteln für bauliche und technische Erneuerungen kommt vor allem bei traditionellen Betrieben (Handwerk und Gewerbe) hinzu, dass es, aufgrund von wenig Know-how um den Betrieb weiterführen zu können, an NachfolgerInnen fehlt und somit Betriebe (altersbedingt) komplett aufgegeben werden. Werden dennoch NachfolgerInnen gefunden, sind die Kosten bei einer Übernahme für Abgaben, Beiträge, Gebühren und Steuern hoch. Wird weiters im Bestand etwas geändert und neue Betriebsmittel geschaffen, so ist dies mit hohen Kosten und neuen Auflagen seitens der Behörde verbunden (z.B. Pflichtstellplätze bei räumlichen Änderungen, Immissionsschutz,

ArbeitnehmerInnenschutz). Des Weiteren kann es im Falle einer Übernahme oder Neugründung zu einem neuen Mietvertrag führen und dadurch zu höheren Mietkosten kommen (vgl. Bretschneider 2008:57f). Bei einer Veräußerung und Verpachtung des Unternehmens ist nach § 12a Abs. 2 MRG eine einseitige Mietzinsanhebung, allerdings nur bis zu dem nach § 26 Abs. 1 MRG zulässigen angemessenen Mietzins, durch VermieterInnen möglich.

Ob freistehende Flächen angeeignet werden können, hängt letztendlich von der Zahlungsbereitschaft bzw. den zur Verfügung stehenden Mitteln ab. Somit stellt die Leistbarkeit einen relevanten Gegenstand in der Leerstandsnutzung dar. Vor allem tragen die in der Gründerzeit errichteten Eigentumshäuser einen sehr hohen Anteil der Betriebskosten, welche für viele potentielle InteressentInnen nicht tragbar sind (vgl. Herztsch & Verlic 2012:16). Oft wird die Knappheit an (leistbaren) langfristigen Nutzungsmöglichkeiten kritisiert, sodass sich NachfragerInnen auf temporäre und damit in unsichere Mietverhältnisse hinsichtlich der Vertragsarten einlassen und letztendlich mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden sind. Dabei wird die kurzfristige Zwischennutzung des Öfteren in Verbindung mit einer schnelleren und unkomplizierteren Verfügbarkeit, Betriebskostendeckung und möglicheren Wertsteigerung in Verbindung gebracht (vgl. Stadtentwicklung 2013:33).

# 3

## MASSNAHMEN UND INSTRUMENTE ZUM UMGANG MIT GEWERBLICHEM LEERSTAND IN WIEN

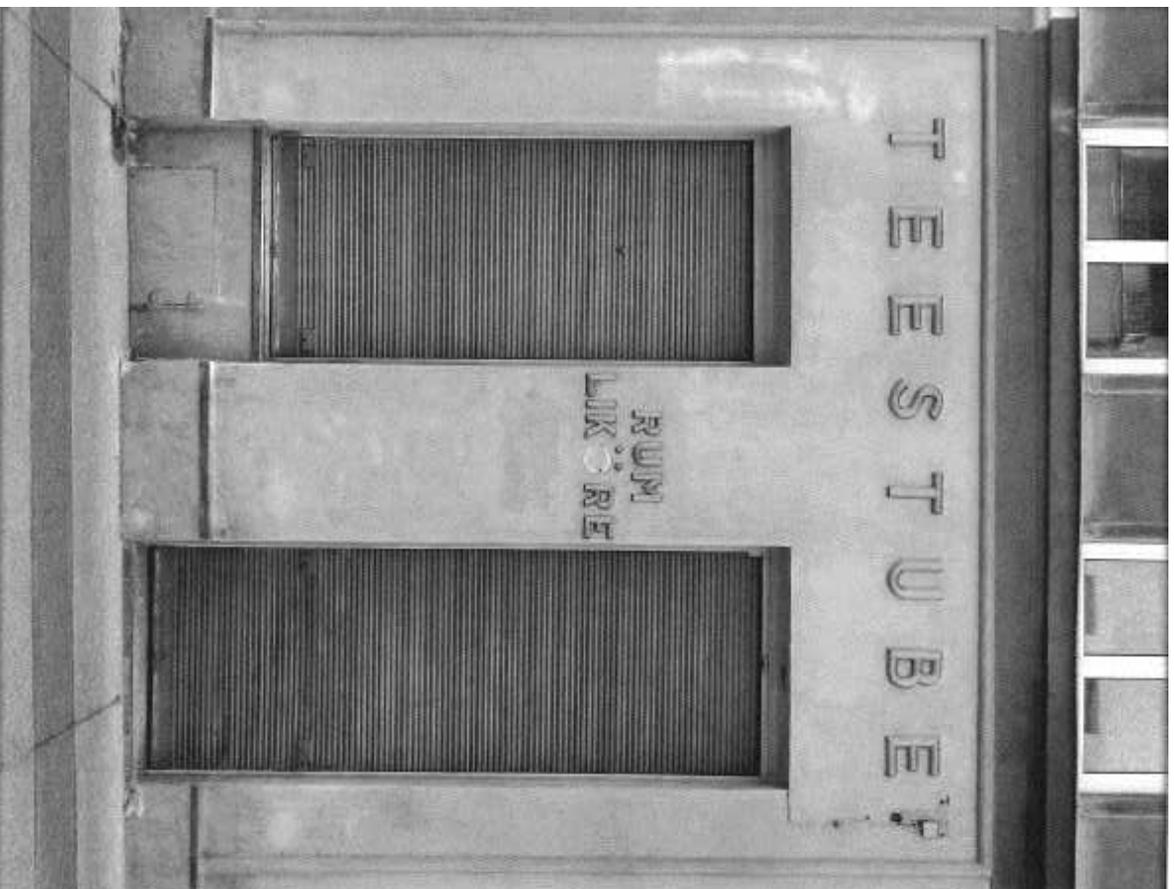


Abbildung 35: Leerstehendes Geschäftslokal in Wien;  
Quelle: Stadtschriften, Plass Volker 2014:145

### 3. MASSNAHMEN UND INSTRUMENTE ZUM UMGANG MIT GEWERBLICHEM LEERSTAND IN WIEN

Das nachstehende Kapitel soll einen Überblick über vorhandene Instrumente und Maßnahmen zum Umgang von gewerblichen Leerständen in Wiens Erdgeschoßzonen sowie dessen mögliche Hürden geben.

Zunächst ist zu erwähnen, dass die Rahmenbedingungen betreffend die Belebung der Erdgeschoße in Wien sehr komplex und vielschichtig sind. Die unten anstehende Grafik (vgl. *Abbildung 36*) verdeutlicht anhand ihrer Synergien und Vernetzungen von Förderprogrammen in Wien, vor allem die Notwendigkeit einer Bündelung der unterschiedlichen Programme, Instrumente und Initiativen. In den unten anstehenden Kapiteln werden einige Instrumente herausgefiltert und analysiert.

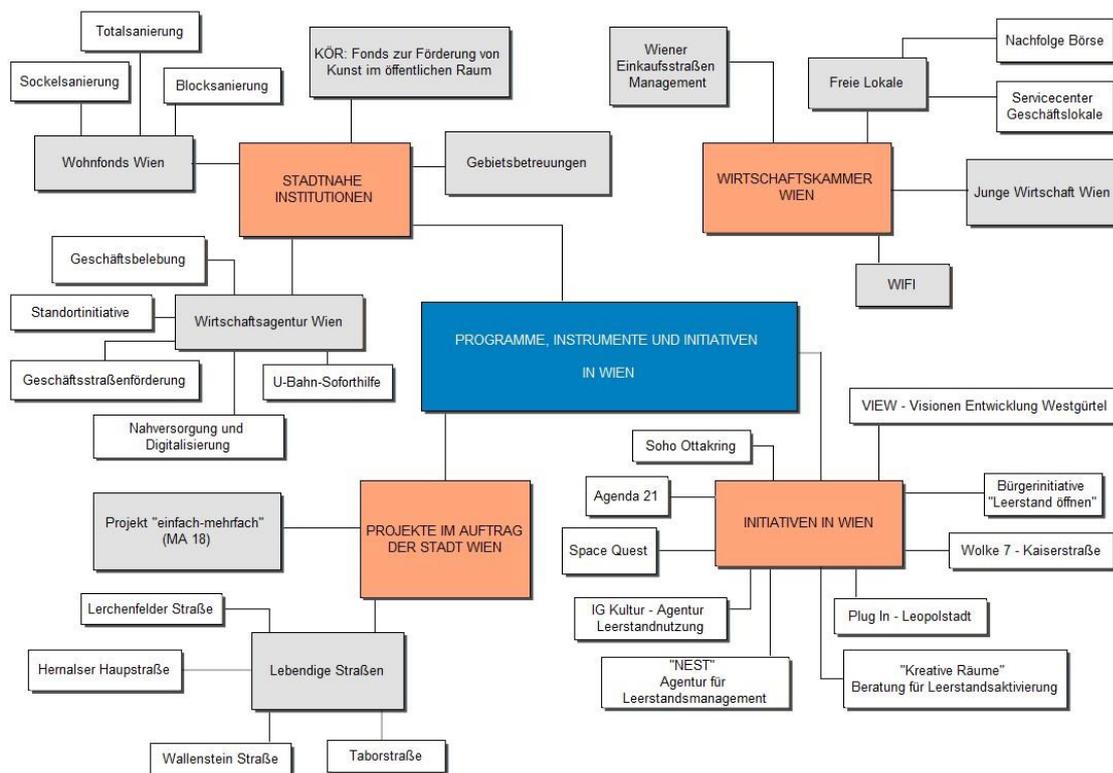


Abbildung 36: Synergien und Vernetzungen von Programmen, Instrumenten und Initiativen in Wien; Quelle: eigene Darstellung nach, Scheuven & Schütz 2011:66

Zur Steuerung von räumlichen Entwicklungen existiert eine Fülle an Instrumenten und Maßnahmen. Neben hoheitlichen Instrumenten mit ordnungspolitischem oder entwicklungsstrategischem Charakter, rücken auf den verschiedenen Planungsebenen konzeptive und informelle Instrumente in Form von Konzepten, Strategien und Leitbildern sowie Kooperations- und Konsensinstrumente in Form von Mediationen, Moderationen, Beteiligungsprozessen, Arbeitsgruppen etc., verstärkt hervor. Weiters gewinnen Prüfinstru-

mente, mit welchen die Durchführbarkeit von Vorhaben und Maßnahmen frühzeitig beurteilt werden kann (z.B. strategische Umweltprüfung etc.), immer mehr an Bedeutung. Überdies hinaus haben auch fiskalische Förderinstrumente (z.B. Wohnbauförderungen), abhängig von der jeweiligen Gewichtung der Förderkriterien, eine hohe Wirksamkeit auf die Raumentwicklung (vgl. ÖROK 2018:76).

### 3.1. Informelle Instrumente

Generell werden Planungsinstrumente zur Steuerung der Entwicklung räumlicher Strukturen eingesetzt. Neben den typischen hoheitlich festgelegten Maßnahmen zur Steuerung der räumlichen Entwicklung bestimmter Gebiete, tragen auch nicht formalisierte Maßnahmen zur Erreichung der Planungsziele bei. So haben in den letzten Jahren die konzeptiven Instrumente auf informeller Basis, welche die Hoheitsplanung ergänzen, in der Planung immer mehr an Bedeutung gewonnen. In der Regel sind informelle Instrumente inhaltlich nicht verbindlich und die Verfahren nicht rechtlich formalisiert (vgl. ÖROK 2018:76).

#### 3.1.1. Strategien, Planungsdokumente und Fachkonzepte

In Österreich finden sich diverse Instrumente bzw. Maßnahmen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen zum Umgang mit Leerstand wieder. Werden die Planungsdokumente in Bezug auf leerstehende Erdgeschoßräumlichkeiten näher betrachtet, so lassen sich keine übergeordneten, gesamtstädtischen Strategien feststellen.

##### » Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK)

Auf der räumlichen Ebene des Bundes wird im Rahmen der ÖROK der Einsatz von flächensparenden Instrumenten und Maßnahmen empfohlen. Zwar ist die Formulierung der Maßnahmen eher allgemein formuliert, dennoch werden alle PlanungsträgerInnen, insbesondere Bund, Länder und Gemeinden dazu angehalten wirkungsvolle Maßnahmen in Zusammenhang mit Flächensparen und der Leerstandsmobilisierung zu entwickeln und in die Praxis umzusetzen (vgl. ÖROK 2017:15). Folgende Anregungen konnten den gewerblichen Leerstand betreffend entnommen werden (vgl. Tabelle 16):

Beratungs- und Aufklärungsprogramme	Durch entsprechende Beratungs- und Aufklärungsprogramme soll ein gemeinsames Grundverständnis, sowie die Sensibilisierung der Bevölkerung und aller relevanter Institutionen und AkteurInnen in Bezug auf Flächensparen, entwickelt und gestärkt werden.
Fach- und Institutionenübergreifende Plattform	Durch die Einbindung aller fachrelevanten AkteurInnen, sowie internationale Expertise, soll eine österreichweite Plattform für Flächensparen etabliert werden und dem regelmäßigen Wissenstransfer dienen.
Unterstützung flächensparender Initiativen	Initiativen, welche sich mit dem Thema des Flächensparens beschäftigen, sollen unterstützt werden.
Koordination und Kooperation	Die Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den flächen- und bodenbezogenen Fachmaterien, sowie die der vielfältigen Institutionen und AkteurInnen, soll durch einen

	regelmäßigen Informationsaustausch verbessert und intensiviert werden. Des Weiteren sollen Pilot- und Forschungsprojekte realisiert werden.
Bodengesellschaften oder -fonds	Innerhalb der Gemeinden sollen durch Fonds innerörtliche Brachflächen und Leerstände aktiviert werden.
Leerstandsmanagement	Im Rahmen eines (inter-)kommunalen Leerstandsmanagements sollen Motivations- und Informationsmaßnahmen zur Mobilisierung geschaffen werden.
Leerstandsabgabe	Hinsichtlich Auswirkungen, sowie der Umsetzbarkeit, soll die Möglichkeit der Schaffung einer gesetzlichen Leerstandsabgabe (betreffend den Wohnungsleerstand) geprüft werden.
Standorteignungen und Flächenpotenziale	Um Planungsgrundlagen über die Eignung und Funktion von Brach- und Freiflächen zu schaffen, sollen Daten und Informationen systematisch erhoben und veröffentlicht werden.
Grundsteuer und Finanzausgleich	Die Potenziale der Finanzverfassung sollen dahingehend genutzt werden, um dauerhafte Blockierungen von Gunsträumen für die Entwicklung künftig ökonomisch unattraktiv zu machen.
Stellplatzverordnungen	Ziel sollte das Flächensparen, sowie die Minimierung der Bodenversiegelung sein und die durch die verkehrlichen Maßnahmen möglichen Zersiedelungstendenzen berücksichtigt werden.

Tabelle 16: Übersicht der Empfehlungen von Instrumenten und Maßnahmen;  
Quelle: vgl. ÖROK 2017:15-19

» **Stadtentwicklungsplan 2025**

Der Wiener Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP) hat zum Ziel, die Verfügbarkeit von Freiraum, sozialer Versorgung und Mobilitätsangeboten in Bestandsgebieten gezielt zu verbessern (vgl. Tabelle 17). Vor allem sollen durch die Nutzung von Brachflächen, Baulücken, Dachbodenausbauten und Aufstockungen neue Räume für Wohnen, Gewerbe und Erholung entstehen. Im Hinblick auf die Erdgeschoßzonen, sollen diese durch eine Aufwertung positive Impulse für die Lebensqualität von Stadtteilen setzen und neue Chancen für gewerbliche, soziale, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen ermöglichen (vgl. STEP 2014a:44).

Aktionsplan Gründerzeit	Mit dem „Aktionsplan Gründerzeit“ soll ein handlungsleitender Rahmen für die Weiterentwicklung der Wiener Gründerzeit geschaffen werden. Die Aufwertung der Erdgeschoßzonen wird neben der Flexibilität für InvestorInnen ebenfalls thematisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass neben dem leistbaren Wohnen, vielfältige Nutzungen, wichtige Merkmale der Gründerzeitgebiete sind (vgl. STEP 2014a:44f).
-------------------------	---

<p>Urbane Nutzungsmischung</p>	<p>Eine urbane Nutzungsmischung, also die Kombination von Wohnen mit anderen Nutzungen, soll ein zentrales Kriterium bei Bauvorhaben und Projekten sein. Hinsichtlich der Flächenpotenziale wird in Bezug auf neue Projekte auf die Attraktivität der dichten, kompakten Stadt in Gründerzeitvierteln hingewiesen. Die Erdgeschoßzone soll im Sinn der „Stadt der kurzen Wege“ eine flächendeckende und fußläufig zu erreichende Nahversorgung bieten. Dabei soll eine sparsame Flächen- und Ressourcennutzung eine Nutzungsmischung zulassen. Um nach dem Vorbild der Gründerzeitstadt Nutzungsmischungen zu ermöglichen, wurde die damals zum Ziel gesetzte Festlegung der Mindestraumhöhen im Erdgeschoß in Neubauten bereits in der Wiener Bauordnung verankert (vgl. STEP 2014a:54).</p>
<p>Wien als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsstandort</p>	<p>Die Entwicklung des Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsstandortes Wiens soll durch städtebauliche Rahmenbedingungen für ein urbanes Unternehmertum forciert werden. So wird festgehalten, dass eine lebendige und vielfältige Stadtwirtschaft, Räume für Kleinunternehmen und Kleingewerbe braucht. Gewerbezentren, bestehende Betriebsgebäude, Coworking Spaces, aber auch attraktive Erdgeschoßzonen, sollen ausreichend Raum für Entfaltungsmöglichkeiten bieten (vgl. STEP 2014a:75).</p>
<p>Sicherung der Erdgeschoßzone für Kleinunternehmen</p>	<p>Ein wesentlicher Punkt ist ebenfalls in Bezug auf Kleingewerbe im STEP enthalten. Kleinunternehmen in „traditionellen“ Branchen seien ein wichtiger Teil der Wiener Unternehmenslandschaft und vielfach ein Ort von Produkt- und Serviceinnovationen. Diese beleben vor allem auch die Erdgeschoßzone, den öffentlichen Raum und sind Voraussetzung für eine Stadt der kurzen Wege. Demzufolge ist die Sicherung von attraktiven Erdgeschoßzonen für Unternehmen und die Erhaltung und Stärkung von Gewerbeobjekten im dicht bebauten Stadtgebiet ein zentrales Ziel im Stadtentwicklungsplan (vgl. STEP 2014a:84)</p> <p>Hinsichtlich dieser Erkenntnis sollen die Rahmenbedingung für eine unternehmerische Nutzung von Erdgeschoßzonen, Gassenlokalen, alten Gewerbeobjekten oder Hinterhofgebäuden verbessert werden. Mit der Gestaltung des öffentlichen Raums soll in geeigneten Gebieten ein Anteil der Flächen für den Handel, Produktion und Gewerbe, Dienstleitungen etc. vorbehalten werden, sowie Anreize für die Errichtung, Sanierung oder Adaptierung von Räumen und Geschäftsflächen geschaffen werden. Darüber hinaus soll die Stellplatzverpflichtung für Geschäftslokale, aufgrund der hohen finanziellen Belastung, angepasst werden (vgl. STEP 2014a:84) Folgende Ziele wurden in Zusammenhang mit dem Kleingewerbe im Erdgeschoß gesetzt:</p> <p>- „Identifikation von Gebieten, die sich für einen Mischnutzungsanteil eignen,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Erweiterung der rechtlichen Möglichkeiten zur Vitalisierung der Erdgeschoßzone in Stadtentwicklungsgebieten, etwa im Rahmen städtebaulicher Verträge, der Wohnbauförderung oder anderer rechtlicher Verfahren, Entwicklung neuer Verfahren zum Schutz bestehender Kleingewerbe- und Hinterhofobjekte,</i></li> <li>- <i>Prüfung, inwieweit Änderungen der Raumnutzung in bestehenden Gebäuden erleichtert werden können,</i></li> <li>- <i>Adaptierung des Garagengesetzes – Kleinere Geschäftslokale sollten von der Stellplatzverpflichtung ausgenommen werden“ (STEP 2014a:84).</i></li> </ul> <p>Da belebte Erdgeschoßzonen dem öffentlichen Raum einen neuen Charakter geben, soll diese in Bezug auf Freiräume ausgestaltet werden. Im gründerzeitlichen Wien steht die Adaptierung des öffentlichen Raums für diverse Nutzungen im Vordergrund. Sogenannte „Mikrofreiräume“ sollen in Form von kleinen Flächen, die die Möglichkeit zum Verweilen bieten, oder durch Gehsteigvorziehungen geschaffen werden (vgl. STEP 2014a:114).</p>
<p>Aufwertung der Erdgeschoßzonen</p>	<p>Im Mobilitätskonzept wird betont, dass die Aufwertung der Erdgeschoße auch für die Mobilität von großer Bedeutung ist. Durch die lokale Sicherstellung von Gütern, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen werden gleichzeitig auch Straßenräume für FußgängerInnen attraktiver (vgl. STEP 2014b:32).</p>
<p>Mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum</p>	<p>Hinsichtlich der Attraktivierung des Öffentlichen- und Straßenraums wird darauf hingewiesen, dass neben direkten Fußwegen auch Flächen für kommerzielle Zwecke (Kioske, Ausräumungen und Werbungen) freigehalten werden sollen. Dies soll vor allem Synergieeffekte zur Belebung von leeren Erdgeschoßflächen bilden. Auch auf die Reduzierung von Garagen, Ein- und Ausfahrten, wird hingewiesen (vgl. STEP 2014b:53).</p>

Tabelle 17: Übersicht über ausgewählte Ziele des STEP 2025; Quelle: STEP 2025

» Verkehrsbezogene Ziele - Masterplan Verkehr Wien 2003

Mit dem letzten Wiener Verkehrskonzept im Jahr 2003 wurde ein Masterplan für die nächsten 20 Jahre entwickelt. In Zusammenhang mit Erdgeschoßzonen und dessen Problemen wurden unter anderem folgende Ziele festgelegt (vgl. Tabelle 18):

Straßennetz und öffentlicher Raum	„[...] Das Straßennetz soll neben dem fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr, dem Öffentlichen Verkehr, dem Radverkehr und dem Fußgängerkehr auch für den Aufenthalt und Begegnung dienen [...] durch die Schaffung von autoverkehrsfreien Zonen, sowie großzügig dimensionierten Gehsteigen, soll eine erlebbare Qualität im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden und durch Möglichkeiten für Treffpunkte, Sitzgelegenheiten zum Ausrasten, sowie kommerzielle Bereiche (z.B. Schanigärten) belebt werden [...]“ (Masterplan Verkehr 2003:20f).
Fußgängerkehr	„[...] Neben Festlegungen bei der Neuschaffung von Gehsteigen (Mindest-Gehsteigbreite 2 Meter), soll bei bestehenden Gehsteigen eine Mindestdurchgangsbreite von 1,5 Metern nicht überschritten werden [...] des Weiteren sollen für den Motorisierten Individualverkehr zusammenhängende Tempo-30-Zonen eingeführt werden [...] außerdem ist das subjektive Sicherheitsgefühl durch eine belebte Umgebung zu stärken [...]“ (Masterplan Verkehr 2003:22f).
Ruhender Verkehr	<p>„[...] Die Parkraumpolitik soll dazu beitragen, Gestaltungs- und Nutzungsspielräume im öffentlichen Straßenraum zu erhöhen [...] für die BewohnerInnen und die ansässigen Betriebe sollen ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden [...] es soll angestrebt werden, dass Dauerparkplätze von der Straße in Garagen bzw. auf private Stellplätze verlagert werden [...] jedenfalls soll die Organisation des Ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum an den Standards für den Fußgängerkehr ausgerichtet werden“ (Masterplan Verkehr 2003:32).</p> <p>„[...] Zur Steuerung des Kfz-Verkehrs wird auch eine Begrenzung der privaten Stellplätze bei Betrieben, Bürohäusern oder Einkaufszentren vorgeschlagen. Dafür können grundsätzlich hoheitliche und fiskalische Steuerungsinstrumente (z.B. Einführung von Stellplatzobergrenzen, Verkehrserregerabgaben) angewendet werden. All jene Maßnahmen müssen aber unbedingt mit Niederösterreich und den Umlandgemeinden abgestimmt werden, um eine Abwanderung jener Betriebe, für die eine gute Erreichbarkeit mit dem Kfz wichtig ist, ins niederösterreichische Umland hintanzuhalten“ (Masterplan Verkehr 2003:32f).</p>

Tabelle 18: Übersicht über ausgewählte Ziele des Masterplans Verkehr Wien 2003;  
Quelle: Masterplan Verkehr Wien 2003

» Fachkonzept – Polyzentrales Wien

Im Fachkonzept – Polyzentrales Wien werden die im STEP festgelegten Ziele der Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren Wiens aufgegriffen, sowie räumliche Festlegungen, Steuerungsinstrumente und Prozesse definiert (vgl. MA 18:2020:12) Mitunter werden aktuelle Trends und Herausforderungen, sowie künftig erwartende Veränderungen im Einzelhandel und Einkaufsverhalten, in drei Agenden (vgl. Abbildung 37) betrachtet:



Abbildung 37: Agenden des Fachkonzepts "Polyzentrales Wien";  
 Quelle: MA 18 2020:12

Folgende Handlungsfelder (vgl. *Tabelle 19*) im direkten Zusammenhang mit der Aktivierung der Erdgeschoßzone werden dabei näher definiert:

Agenda 1: Bestehende Zentren Weiterentwicklung & Standortverbesserung	
<p><b>Handlungsfeld:</b>            „Ermöglichung innovativer Immobilienkonzepte für die Nutzung städtischer Zentren“</p>	<p>Unternehmen und die Immobilienwirtschaft werden als PartnerInnen betrachtet und sollen durch innovative Projekte Zentren sozial, ökonomisch und ökologisch stärken. In Form von flexiblen Mehrzweckgebäuden sollen unterschiedliche Nutzungen vereint werden und gemeinschaftliche bzw. soziale nicht kommerzielle Nutzungen in der Erdgeschoßzone, sowie in den darüberliegenden Stockwerken vorgesehen werden. Dabei soll es sich um Bestandsentwicklungen mit funktionalen Defiziten (z.B. unzureichendes Flächenangebot für moderne Handelsformen, fehlende Einzelhandelsangebote, Defizite im öffentlichen Raum, fehlende ergänzende Nutzungen) handeln (vgl. MA 18 2020:47).</p>
<p><b>Handlungsfeld:</b>            Fokussierte Vergabe von Fördermitteln</p>	<p>Neben den Förderprogrammen der Wirtschaftskammer Wien für die Belebung der Erdgeschoßzonen sollen eine Adaptierung, sowie fokussierte Vergabe von Fördermitteln an bestehende Haupt- und Quartierszentren erfolgen. Weiters sollen vermehrt gesamthafte Fördermodelle anstatt individueller Förderungen für einzelne Betriebe entwickelt (z.B. Kooperatives erarbeiten eines Entwicklungsleitbilds für ein Zentrum oder Geschäftsstraße) und vergeben werden. Dies soll in enger Abstimmung mit Blocksanierungen im Rahmen der sanften Stadterneuerung geschehen (vgl. MA 18 2020:49).</p>

*Tabelle 19:* Handlungsfelder des Fachkonzepts - Polyzentrales Wien  
 Quelle: MA 18, Fachkonzept – Polyzentrales Wien 2020

» Zwischennutzung als Problemlösungsansatz

Aufgrund der zurückgehenden Nachfrage erschwert sich die Aktivierung der vom Leerstand geprägten Quartiere auf dem konventionellen, klassischen Weg (vgl. Kap. 4) und die Zahl ungenützter Geschäftslokale nimmt zu. Die Wahrscheinlichkeit, dass durch klassische Maßnahmen der typische Flächen- bzw. Immobilienkreislauf nach altem Funktionsmuster wiedergenutzt wird, nimmt ab.

Neben der Sanierung der Objekte und der Aufwertung der Umgebung gehören die Förderung von Sicherungsmaßnahmen und die Unterstützung anderer (Zwischen-)Nutzungen zu den Instrumenten. Zwischennutzungen können in diesem Fall zahlreiche Effekte bringen. Bei langen Phasen des Stillstandes können sie dazu dienen, Folgen wie Verwahrlosung und Vandalismus zu verhindern. Außerdem bieten Zwischennutzungen AkteurInnen, die auf dem konventionellen Immobilienmarkt geringe Chancen zur Teilhabe haben, Räume zu günstigen Konditionen zu nutzen, um dort kulturell, sozial oder unternehmerisch tätig zu werden. Da Zwischennutzungen allerdings häufig mit einem Gentrifizierungsprozess<sup>6</sup> einher gehen, konzentriert sich diese Arbeit auf langfristige, gewerbliche Nutzungen (vgl. Vollmer 2014:64ff).

In den letzten Jahren wird in vielen westeuropäischen Städten das Konzept der Zwischennutzungen als Lösungsansatz und als „das Allheilmittel“ der Leerstandsproblematik gesehen, sodass dieses in viele offizielle Stadtentwicklungskonzepte integriert wurde. Die Realität hingegen zeigt einen typischen Kreislauf eines Gentrifizierungsprozesses:

Bekommen ökonomisch schwache Kreative und KünstlerInnen für einen beschränkten Zeitraum Räume zur Verfügung gestellt, kann dies zur Folge haben, dass eine Umwandlung des Quartiers zu einem Szeneort auslöst wird. Ist der Standort nach einigen Jahren aufgewertet und bekannt, sind die KünstlerInnen, aufgrund eines auftretenden Anstiegs der Mietpreise, „gezwungen“ den Ort wieder zu verlassen. Letztendlich kann es dazu führen, dass die Konsequenzen von den Zwischennutzenden selbst getragen werden und diese zu den ersten Verdrängungsopfern des „neuen belebten Viertels“ zählen (vgl. Frey 2011:7).

Der oft diskutierte Ansatz von Zwischennutzungen wird in der Praxis als die einzige und schnellste Lösung gesehen. Für viele potentielle NutzerInnen ist diese Art der Deckung ihres Raumbedarfs allerdings keine langfristige Lösung und kann durch das ständige Wechseln ihrer Standorte zu Frustrationen führen. Im Zuge der Gentrifizierungsdebatte gewinnt diese Praxis immer mehr an Kritik, weshalb sich diese Arbeit auf die Optimierung der Instrumente von langfristigen Nutzungen konzentrieren soll (vgl. Stadtentwicklung 2013:90).

Besteht für die Immobilie zunächst keine Nutzungsperspektive, so kann die Konservierung in Form einer bautechnischen Sicherung des Gebäudes bzw. Geschäftslokals auch eine sinnvolle Option sein. Zwar trägt diese Maßnahme wenig zur Aktivierung des Leerstands bei, dennoch stellt sie eine Möglichkeit dar die Immobilie „einzufrieren“ und einer möglichen Verwahrlosung bzw. Vandalismus vorzubeugen oder eine Chance für eine künftige Nutzung aufrecht zu erhalten (vgl. Vollmer 2014:66).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es zwar eine Vielzahl von Standpunkten und Anregungen zum Umgang mit dem Thema Leerstand gibt, dennoch eine klare und übergeordnete Strategie fehlt (vgl. Stadtentwicklung 2003:37). Der Abstimmung zwischen

---

<sup>6</sup> „Gentrification“ ist ein Prozess, in dessen Verlauf Haushalte mit höherem Einkommen, Haushalte mit niedrigerem Einkommen aus einem Wohnviertel verdrängen und dabei den grundsätzlichen Charakter und das Flair der Nachbarschaft verändern (vgl. Holm 2012:662). Diese Definition wird im Rahmen dieser Arbeit auf Gewerbebetriebe umgelegt.

den jeweiligen Nutzungs- und Managementkonzepten kommt bei der Entwicklung von Quartieren eine hohe Bedeutung zu (vgl. Scheuven & Schütz 2011:35).

### 3.1.2. Vernetzung und Kooperation

#### » Gebietsbetreuungen und Stadterneuerung (GB)

Die Gebietsbetreuung und Stadterneuerung (GB) in Wien sind eine Service-Einrichtung der Stadt Wien und aktuell mit fünf Teams in fünf Stadtteilbüros wienweit tätig. Im Auftrag der Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) ist ihr Ziel, zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in dicht bebauten Stadtgebieten beizutragen (vgl. GB 2019, online).

Auf der Ebene der Information und Kommunikation kann die Gebietsbetreuung als eine Art Drehscheibe angesehen werden. Einerseits werden HauseigentümerInnen in Sachen Sanierung beraten und andererseits können sie aufgrund ihrer guten lokalen Verankerung und Vernetzung in der Erfassung und Verfügbarmachung von Leerständen aktiv sein und eine Vermittlungsfunktion zwischen EigentümerInnen, MieterInnen und den unterschiedlichen Stellen der Stadt Wien übernehmen. In einer Studie zum Thema Leerstand wird allerdings darauf hingewiesen, dass Gebietsbetreuungen aufgrund ihrer informellen Rolle bei Verhandlungsgesprächen mit EigentümerInnen oftmals scheitern (vgl. Stadtentwicklung 2013:32).

Seitens der Gebietsbetreuungen wird vor allem eine neue Stelle für die Bündelung der Informationen sowie Förderungen und Aktivitäten gewünscht. Vor allem soll diese als geschäftsübergreifende Schnittstelle organisiert sein (vgl. Herztsch & Verlic 2012:17f).

#### » Serviceagentur „Kreative Räume Wien“

Die Vernetzungsplattform der Serviceagentur „Kreative Räume Wien“ befasst sich im Auftrag der Wiener Stadtbüros mit den Bereichen Leerstand und soll den Kontakt zwischen AnbieterInnen und NachfragerInnen herstellen. Zu ihren Aufgaben zählt die Beratung, Suche oder die Konzipierung von Projekten mit EigentümerInnen, sowie NutzerInnen im Bereich Kunst, Kultur und auch Unternehmen und Start-ups im Bereich der Kreativwirtschaft.

Zwar wird der Bereich der Kreativwirtschaft im Rahmen dieser Arbeit nicht behandelt, dennoch kann die Serviceagentur als Beispiel im Umgang mit den EigentümerInnen angeführt werden. Grundsätzlich bietet die Serviceagentur „Kreative Räume Wien“ ein Service für drei Bereiche an: Immobilienwirtschaft, Raumsuchende und Raumunternehmen (vgl. Kreative Räume Wien 2019, online).

Im Bereich der Immobilienwirtschaft, werden EigentümerInnen von freistehenden Geschäftslokalen in folgender Form (vgl. Tabelle 20) unterstützt:

Entwicklung eines Nutzungsrahmens	Hinsichtlich der (größtmöglichen) Fläche, Kosten, Dauer und Nutzungsvielfalt sollen Kriterien und eine entsprechende individuelle Bedarfsermittlung erarbeitet werden. Es stellt sich die Frage, welche Nutzungsmischungen bzw. Raumnutzungskonzepte am jeweiligen Standort möglich sind.
-----------------------------------	---

Rechtliche Beratung	Interessierte sollen in Zusammenhang mit der Aktivierung von Leerstand über die rechtlichen Rahmenbedingungen informiert werden. Gleichzeitig fungieren sie als Schnittstellenfunktion zwischen den Raumbietenden, Raumunternehmen und NutzerInnen. Des Weiteren wird Unterstützung bei der Erstellung von Vertragsentwürfen (z.B. Prekariatsvertrag, Leihvertrag, Staffelmietvertrag) und bei der Vertragsprüfung und -erstellung geboten.
Vernetzung mit NutzerInnen und Raumunternehmen	Interessierte werden aktiv bei der Suche nach potenziellen NutzerInnen und der folgenden Vernetzung unterstützt.

Tabelle 20: Unterstützungsmöglichkeiten für freistehende Geschäftslokale;  
 Quelle: vgl. Kreative Räume Wien 2019, online

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es noch eine Vielzahl an weiteren, aber vor allem informellen VermittlerInnen gibt, auf die im Zuge der Arbeit, aufgrund ihrer Spezialisierung im Bereich Zwischennutzung und Kreativwirtschaft, nicht näher eingegangen wird. Dennoch haben Untersuchungsergebnisse gezeigt, dass sowohl auf Seiten des Angebots als auch der Nachfrage keine Klarheit über die „richtigen“ AnsprechpartnerInnen vorherrscht (vgl. Stadtentwicklung 2013:32).

» Immobilienplattform für freie Geschäftslokale

Die Plattform freielokale.at der Wirtschaftskammer Wien liefert Unternehmen Informationen zu freien Geschäftslokalen in Wien. Generell soll mit der Immobilienplattform ein Leerstandsmanagementsystem, welche Transparenz über den „Leerstandsdschungel“ in Form von Trendbeobachtungen über Angebot und Nachfrage von Standorten gibt, geschaffen werden. Die Inserierung der Lokale auf der Plattform kann ausschließlich über konzessionierte Immobilienunternehmen durchgeführt werden. Für interessierte Unternehmen können nach einer kostenfreien Registrierung individuelle Suchprofile angelegt werden. Sobald ein Geschäftslokal den Suchkriterien entsprechend inseriert wird, werden diese automatisch benachrichtigt (vgl. WKO 2014, online)

Seitens des Servicecenters werden neben der Lokalsuche außerdem folgende Unterstützungen angeboten:

- Analyse der Geschäftsidee im persönlichen Gespräch
- Marketingunterstützung bei Neugründungen
- Standortanalysen

Weiters bietet die Servicestelle detaillierte Standortinformationen (Branchenmix, Soziodemographie der Wohnbevölkerung, sowie die Kaufkraft vor Ort) für alle Adressen Wiens an, welche jährlich von mehr als 2.000 Standortsuchenden in Anspruch genommen werden. Auch werden persönliche Beratungsgespräche hinsichtlich der Standort-suche, sowie passende Immobilienvorschläge unternommen (vgl. ebd. 2014, online)

Um das Interesse an freien Geschäftslokalen zu wecken, findet überdies hinaus gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft eine jährliche Plakatkampagne statt. Dabei wird auch den EigentümerInnen eines Geschäftslokals die Möglichkeit geboten, durch das Aufhängen eines Plakats in der Auslage ihre Lokale zu bewerben (vgl. WKO 2014, online).

Laut WKO war die Anzahl der freien Lokale im Jahr 2016 in der Innenstadt (1. und 3. Bezirk) sowie am Stadtrand (10. Bezirk) am höchsten (vgl. *Abbildung 38*). Im Vergleich zum Jahr 2008 konnte im Rahmen der Plattform allerdings ein Rückgang von 30 % verzeichnet werden. Laut Auskunft der Wirtschaftskammer Wien weißt ein leerstehendes Geschäftslokal eine Fläche von 277 m<sup>2</sup> auf. Die Leerstandsdauer, der Zustand usw. kann nicht pauschaliert werden, da sie für die jeweiligen Objekte spezifisch ausfallen (vgl. WKO 2014, online).

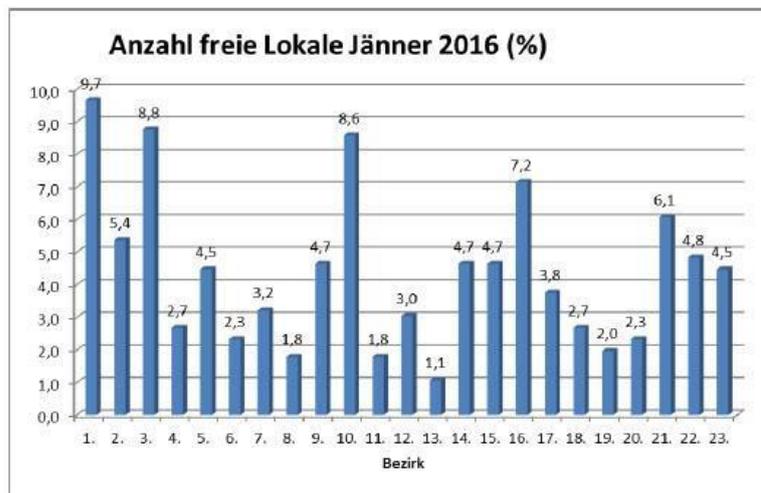


Abbildung 38: Anzahl freier Lokale Jänner 2016; Quelle: freielokale.at

In einer Studie zum Thema Leerstandsnutzung wird kritisiert, dass das Servicecenter zwar ausreichend Informationen über Kosten, Größe, Beschreibung des Objekts, sowie die umliegende Infrastruktur zur Verfügung stehen, dennoch das Inserieren freistehender Objekte auf freiwilliger Basis der Eigentümer stattfindet. Somit bleiben Leerstände deren EigentümerInnen kein Interesse an einer Vermietung haben unbeachtet (vgl. Herztsch & Verlic 2012:17).

» Nachfolgebörse der WKO

Zwar stellt die Übernahme eines Betriebes, aufgrund des bereits vorhandenen Know-hows der ArbeitnehmerInnen, eines bestehenden Kundenstocks, Maschinen und Warenlager, längerfristige Aufträge und Arbeitsverträge, sowie bestimmte Rechte (z.B. Lizenzrechte), eine gute Alternative zu Neugründungen dar, dennoch werden diese aufgrund fehlender NachfolgerInnen nicht weitergeführt. Über die Nachfolgebörse des Gründerservices der Wirtschaftskammer (WKO) haben interessierte UnternehmerInnen die kostenlose Möglichkeit selbst nach einer Betriebsübernahme zu suchen (vgl. WKO 2016, online).

Laut Bretschneider (2014) erwies sich die Plattform in der Vergangenheit als nicht effizient genug. Folgende Erschwernisse oder Hindernisse werden in diesem Zusammenhang erwähnt:

- Die Kosten bei einer Neuübernahme im Zusammenhang mit Abgaben, wie Beiträgen, Gebühren und Steuern, seien zu hoch,
- bei Änderungen des Bestands oder der Betriebsmittel erschweren neue Auflagen (z.B. Emissionsschutz, Arbeitnehmerschutz) bei den Behörden die Übernahme,
- bei einer Übernahme kann es wie bereits erwähnt zur Änderung von Mietverträgen und somit zu höheren Mietkosten kommen (vgl. Bretschneider 2014:86).

#### » Wiener Einkaufsstraßenvereine

Die in Einkaufsvereinen organisierten Unternehmen werden seitens der Wiener Wirtschaftskammer in Form von Marketinginstrumenten, administrativer Hilfe und konkreten Förderungen unterstützt. Unter der Dachmarke „Wiener Einkaufsstraßen“ soll vor allem die in Wien einzigartige Grätzelkultur beibehalten und in ihrer Qualität, durch die Anpassung an das veränderte Konsumverhalten, verbessert werden. Ziel ist auch die PassantInnenfrequenz zu erhöhen, die Nahversorgung sicherzustellen und ein positives Einkaufserlebnis zu schaffen. Vor allem sollen die Wiener Einkaufsstraßen als moderne und pulsierende Treffpunkte fungieren, KundInnen begeistern und dadurch Unternehmen eine Wertschöpfung ermöglichen (vgl. Wiener Einkaufsstraßen 2019, online).

Die Wiener Einkaufsstraßenvereine arbeiten unter dem Motto „Gemeinsam stärker“ und bringen für Mitglieder folgende Leistungen:

- Standortaufwertung durch gemeinsame Marketingaktivitäten
- Mitgestaltung bei der Standortbewerbung
- Geförderte Inserate in Medien, sowie die Bewerbung über Social Media
- Kontakte zu anderen UnternehmerInnen
- Verbindung zur Wirtschaftskammer Wien (vgl. ebd. 2019, online).

### **3.1.3. Information und Kommunikation**

#### » Leerstandsmelder

Im Rahmen einer Kampagne der IG Kultur, einer Serviceeinrichtung für freie Kulturschaffende, wurde der „Leerstandsmelder“ in Form eines Online-Verzeichnisses über ungenutzte Objekte ins Leben gerufen. Das Format des Leerstandsmelders wurde im Rahmen einer „Recht auf Stadt – Bewegung“ in Hamburg initiiert und sollte vor allem die Diskussion über die Gestaltung der Stadt eröffnen. Heute wird der Leerstandsmelder in Form einer interaktiven Karte (vgl. Abbildung 39) betrieben. Dabei ist es registrierten Privatpersonen möglich, Leerstände (derzeit 313 Objekte) einzutragen und im Stadtplan zu markieren.

Laut IG Kultur (2019) hat der Leerstandsmelder „die Sichtbarmachung und Problema-  
tisierung, dass auf der einen Seite kostengünstiger Raum dringend gesucht und benö-  
tigt wird, der vorhandene Raum aber trotzdem leer bleibt und nicht genutzt werden  
darf“, zum Ziel (IG Kultur 2019, online). Eine konkrete Vermittlungsrolle zwischen An-  
gebot und Nachfrage in Form eines Immobilienportals soll die Plattform nicht darstellen  
(vgl. IG Kultur 2019, online).

Kritisiert wird die Plattform vor allem dafür, dass zwar der Datenpool eine gute Möglich-  
keit für die Sichtbarmachung von Leerständen darstellt, dennoch EigentümerInnen sich  
oft vor den Kopf gestoßen fühlen. Auch die Gefahr betref-  
fend Spekulationen wird im Zusammenhang mit der Offen-  
legung der Daten kritisiert (vgl. leerstandsmelder.de 2018,  
online).

In Anbetracht der letzten Beiträge, liegen die letzten Aktivi-  
täten vier Jahre zurück. Somit ist fraglich inwiefern der  
Leerstandsmelder als eine repräsentative Informa-  
tions-  
quelle angesehen werden kann. Einen positiven Aspekt bil-  
det die Plattform dahingehend, dass ein virtueller Raum für öffentliche Diskussionen  
und Austausch zum Thema Leerstand zur Verfügung steht (vgl. Wasserburger  
2018:98).

#### » Leerstandskonferenz

Die von der Initiative „nonconform“ seit dem Jahr 2011 ins Leben gerufene jährlich in  
Deutschland und Österreich stattfindende Leerstandskonferenz dient als eine Art Kom-  
munikationsinstrument für Fragen und Strategien im Umgang mit Leerstand. Ziel dabei  
ist durch das Zusammenkommen von ExpertInnen aus verschiedenen Bereichen, wie  
Politik, Verwaltung und Architektur in Form von Diskussionsrunden und Arbeitsgruppen  
über Konzepte zu Zwischen- und Nachnutzungen von leerstehenden Immobilien, Sy-  
nergieeffekte zu erkennen (vgl. nonconform 2019, online).

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Leerstandproblematik seitens der Planung je-  
denfalls mittels Strategien aufgegriffen wird. Dennoch wird laut einer umfassenden Studie  
zum Leerstand in Wien festgehalten, dass es an einer zentralen, ressortübergreifenden  
Stelle betreffend die Thematik Leerstand und dessen Nutzungen fehlt. Allem in allem ist  
das Bewusstsein der planenden AkteurlInnen über die Dringlichkeit Räume zu öffnen, so-  
wie der Wunsch einer Entwicklung von formellen Steuerungsinstrumenten, sehr groß (vgl.  
Herztsch & Verlic 2012:19f).

### 3.2. Formelle Instrumente

Bei formellen Instrumenten handelt es sich um bindende Planungen (Verordnungen) –  
Fachplanungen auf Bundesebene (z.B. Forstwesen, Wasserwirtschaft, Verkehrswege,  
Energierrecht), verbindliche überörtliche Fachplanungen auf Landesebene (z.B. Landes-  
straßenrecht, Naturschutzrecht, Landesentwicklungsprogramme), sowie die örtliche  
Raumplanung auf Gemeindeebene (z.B. Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) (vgl.  
ÖROK 2018:77).



Abbildung 39: Leerstandsmelder der Wien; Quelle: leerstandsmelder.de/wien

### 3.2.1. Hoheitliche Maßnahmen und Festlegungen

Im Gegenzug zu anderen Ländern gibt es in Österreich keine grundsätzlich festgeschriebene Verpflichtung zu einem sinnvollen Umgang mit Leerständen im Erdgeschoß. Auf Gemeindeebene werden wie bereits beschrieben lediglich unverbindliche, strategische Planungsinstrumente, welche flexibel für unterschiedliche Themen, Anliegen und Bezugsräume angewendet werden können, eingesetzt. So werden beispielsweise Masterpläne, Leitbilder, Strategien oder Konzepte für die Innenverdichtung, für Verkehr oder Mobilität, für Grünräume und Freizeit und Leerstandsmanagement ausgearbeitet. Der Geltungsbereich kann dabei weit gefächert sein oder auch nur einen Baublock betreffen (vgl. ÖROK 2018:117).

So kommt der Attraktivierung bzw. Aktivierung der Nutzung von städtischen Erdgeschoßlagen, verglichen mit den zahlreichen strategischen Ansätzen, wenig Bedeutung zu. Diesbezüglich existiert auch in Wien keine spezifische Rechtsmaterie, nicht im österreichischen Verwaltungsrecht und ebenso wenig gibt es spezielle Verfahrensregeln für Erdgeschoßvorhaben. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsformen und zahlreichen Interessen, sind oftmals rechtliche Anknüpfungspunkte in unterschiedlichen Rechtsmaterien enthalten – insbesondere im Bau-, Planungs- und Gewerberecht, aber auch im Miet-, Denkmalschutz-, Veranstaltungs- oder Verkehrsrecht (vgl. Kanonier 2011:140f).

Nach Kanonier (2011) entspricht „*die Regelungsdichte für Erdgeschoßlagen im Verwaltungsrecht für Wien bislang nicht dem beträchtlichen und zunehmenden öffentlichen Interesse, die mit den vielfältigen Nutzungen und Bauvorhaben in städtische Erdgeschoßzonen verbunden sind*“ (Kanonier 2011:140). Dabei gibt es unterschiedliche Grenzen und Möglichkeiten, welche eine bestimmte Nutzung durch Nutzungsgebote oder -verbote verhindern oder durchsetzen können (vgl. ebd. 2011:140f).

Eine Untersuchung zur Leerstandsthematik in Wien hat ergeben, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen teilweise die Aneignung bzw. Nutzung von Leerständen behindern können (vgl. Herztsh & Verlic 2012:19).

Als äußerst schwierig erscheint das Eingreifen der öffentlichen Hand insbesondere in bestehende Nutzungsstrukturen. Vor allem bilden das Grundrecht auf Eigentum, das Sachlichkeitsgebot und der Gleichheitssatz verfassungsrechtliche Barrieren. Die Umsetzbarkeit von Nutzungszwängen oder -geboten kann sich dadurch als durchaus schwierig erweisen. Dennoch gilt es abzuwägen, welche Regelungen unterstützend oder einschränkend wirken können (vgl. Kanonier 2011:140f).

#### 3.2.1.1. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Dem von den Gemeinden erlassenen Flächenwidmungsplan (Flwp) kommt als traditionelles Instrument der hoheitlichen Raumordnung, aufgrund der weitreichenden Rechtswirkung der Widmungsfestlegungen, besondere Bedeutung zu. Grundsätzlich ist für die Erlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplans der Gemeinderat bzw. Gemeindevorstand zuständig, wobei die Widmungsfestlegungen als Verordnung erlassen werden und somit einen verbindlichen Rahmen für individuelle Bauvorhaben bilden. Da baurechtliche Bewilligungen nur in Übereinstimmung mit dem Inhalt des Flächenwidmungsplans erlassen werden können, ist dieser für die Baubehörde aber auch für GrundeigentümerInnen von zentraler Bedeutung (vgl. ÖROK 2018:106).

Bebauungspläne enthalten konkrete Regelungen für die Bebauung sowie verkehrliche Aufschließung und sind dem örtlichen Entwicklungskonzept, sowie dem Flächenwidmungsplan hierarchisch nachgeordnet und dürfen diesen Plänen sohin nicht widersprechen. Für die Stadt Wien werden die Bebauungsbestimmungen in der Bauordnung für Wien festgelegt. (vgl. ÖROK 2018:114).

Welche Nutzung des Raumes im Erdgeschoß tatsächlich zulässig ist, wird im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegt. Beim Bauland wird unter anderem zwischen Wohngebiet (W), Wohngebiet-Geschäftsviertel (WGV) und gemischten Baugebieten (GBGV) unterschieden (vgl. Tabelle 21):

Zeichen	Erklärung
W	Bei Wohngebieten handelt es sich um Gebiete, in denen allein Wohngebäude und Gebäude zu religiösen, kulturellen, sozialen und öffentlichen Zwecken zulässig sind. Unter der Bedingung, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belastigt wird, können Teile des Wohngebiets auch als Geschäftsviertel ausgewiesen werden.
WGV	Bei der Widmung Wohngebiet-Geschäftsviertel wird vor allem die Erdgeschoßzone der Gebäude geregelt. Die Nutzung der Erdgeschoßzone soll vor allem durch Gewerbebetriebe genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind, wobei die Raumhöhe der Geschäftslokale mindestens 3,5 Meter aufweisen muss.
GBGV	In gemischten Baugebieten können Teile als Geschäftsviertel oder als Betriebsbaugebiet festgelegt werden. Dabei ist eine Mischung von Wohnungen und Betrieben zulässig, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft herbeiführen.

Tabelle 21: Übersicht Flächenwidmungen;  
Quelle: Magistrat der Stadt Wien 2019, online

Die Widmung „Geschäftsviertel (GV)“ ist in vielen Erdgeschoßzonen zu finden und soll vor allem die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß sichern, sowie den Bau von Wohnungen, Garagen oder Abstellflächen entgegenwirken. Des Weiteren wird über bestimmte Bebauungsbestimmungen die Nutzung der Erdgeschoßzone in Geschäftsvierteln gesteuert. Demnach dürfen Wohnungen im Erdgeschoß nur dann errichtet werden, wenn der Fußboden mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände liegt oder sind zur Gänze verboten (§ 5 Abs. 4 lit. x BO für Wien). Überdies hinaus enthält der Flächenwidmungsplan zahlreiche textliche Bestimmungen (zusätzliche Festlegungen nach § 5 Abs. 4 der BO für Wien), die unter anderem auch die Erdgeschoßzone betreffenden Dimensionierungen, wie z.B. Zufahrten und Eingänge für Tiefgaragen, regelt (vgl. Bork et al. 2015:82).

#### » Geschäftsstraßen

Des Weiteren können in den Bebauungsplänen Schutzzonen, wie z.B. „Geschäftsstraßen“ festgelegt werden. Nach § 7e Abs. 1 können „[...] aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie zur Wahrung einer geordneten Zentren- und Versorgungsstruktur Geschäftsstraßen ausgewiesen“ werden (§7e Abs. 1 BO für Wien).

» Einkaufszentren

Hinsichtlich der Ausweisung von Flächen für Einkaufszentren ist laut § 7c Abs. 4 eine Prüfung über die Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie die Verkehrsverhältnisse nach § 7b Abs. 7 durchzuführen. Überdies hinaus sind „[...] Wechselwirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf andere Einkaufszentren und Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung“ (§ 7c Abs. 4 BO für Wien) zu prüfen.

3.2.1.2. Erhaltungspflicht von Gebäuden

Die Wiener Bauordnung, welche in diesem Fall auch die Ausgestaltung der Erdgeschoßzonen reguliert, richtet sich grundsätzlich an Neubautätigkeiten. Die bestehenden Gebäude betreffend, werden in der Wiener Bauordnung lediglich im Rahmen der Erhaltungspflicht (§ 129 BO für Wien) von Gebäuden geregelt. So ist darin vorgesehen „[...] dass jeder Eigentümer dafür zu sorgen hat, die Bauwerke in gutem, der Bewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden“ (§ 129 Abs. 2 BO für Wien). Eine weitere Gestaltung oder Anpassung der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur wird in den baulichen Vorschriften nicht erfasst.

3.2.1.3. Begegnungszonen in der Straßenverkehrsordnung (StVO)

Im Jahr 2013 wurden Begegnungszonen in der Straßenverkehrsordnung (StVO) verankert. Auf Basis einer gemeinsamen Nutzung der Verkehrsflächen durch Gehende, Rad- und Autofahrende (max. Tempo 20 km/h) sollen diese vor allem zu einer gleichberechtigten Nutzung und Attraktivierung des öffentlichen Raums beitragen (vgl. VCÖ 2014:2f).

Begegnungszonen sind vor allem dann günstig, wenn die Erdgeschoßzone durch Geschäfte, Marktstände und Schanigärten auf einer Straßenlänge zwischen 100 und 500 Metern vielfältig genutzt wird. So können Ortszentren und Einkaufsstraßen von einem attraktiveren öffentlichen Raum mit einer hohen Aufenthaltsqualität profitieren. Da Straßen somit zu attraktiven Standorten transformiert werden, können sich diese vor allem positiv auf die Nahversorgung auswirken (vgl. VCÖ 2014:2f).

Bei der Planung ist speziell auf die Bedürfnisse der künftigen NutzerInnen (AnwohnerInnen, Geschäftstreibende) zu achten. Es können Begegnungszonen in unterschiedlichen Gebieten mit hoher Bebauungsdichten sowie vergleichsweise starkem Verkehr eingesetzt werden. Wesentlich dabei ist eine hohe Anzahl an Gehenden und Radfahrenden im Verhältnis zur Kfz-Verkehrsstärke (vgl. VCÖ 2014:2f).

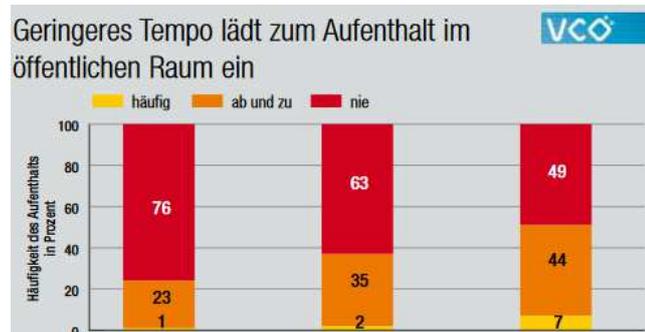


Abbildung 40: Häufigkeit des Aufenthalts im öffentlichen Raum; Quelle: VCÖ 2014:3

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Begegnungszonen folgende Beiträge leisten können:

- „Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnqualität,
- faire Verteilung des Straßenraums, Erhöhung der Verkehrssicherheit,
- Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums,
- Stärkung bewegungsaktiver Mobilität,
- Beseitigung der Trennwirkung von Straßen,
- Reduktion von Verkehrslärm und Luftschadstoffen  
(vgl. VCÖ 2014:4).

### **3.3. Anreizsysteme und Steuerung durch Förderung**

Im Folgenden sollen fiskalische Förderinstrumente, die durch Förderungen seitens der öffentlichen Hand Anreize für EigentümerInnen aber auch NutzerInnen schaffen sollen Leerstände zu öffnen und diese zu nutzen, näher angeführt werden.

#### **3.3.1. Städtebauförderungen**

Eine zentrale Aufgabe der nachhaltigen Raumentwicklung ist laut ÖROK (2019) die Stärkung von Orts- und Stadtkernen. Diese spiegelt sich auch in den internationalen sowie nationalen strategischen Dokumenten wie der UNESCO-Empfehlung zur historischen Stadtlandschaft, dem Rahmenübereinkommen des Europarats zum Weltkulturerbe, der ÖROK Empfehlung „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik, der Klima- und Energiestrategie des Bundes sowie den Baukulturellen Leitlinien des Bundes wider. Mit der Städtebauförderung sollen privaten StakeholderInnen, LiegenschaftsbesitzerInnen und UnternehmerInnen bessere Rahmenbedingungen in Form von finanziellen Anreizen für private Investitionen in Ortskernen geschaffen werden (vgl. ÖROK 2019b:10).

Da die Bauordnung und Baugesetze in erster Linie die Neubautätigkeiten regulieren, ist die Stadterneuerung und -transformation im Zusammenhang mit den Erdgeschoßräumlichkeiten indirekt über die Förderschiene „Sanierung“ realisierbar (vgl. Psenner 2011a:215f).

##### **3.3.1.1. Stadterneuerung – Wohnfonds Wien**

Im Rahmen der sanften Stadterneuerung fördert die Stadt Wien die Wohnqualität sowie das Wohnumfeld unter Einbeziehung der BewohnerInnen. Zentrales Thema dabei ist die Verbesserung von thermischen und energetischen Gebäudeeigenschaften. Rechtlich wird das Förderungsverfahren über das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) 1989 geregelt (vgl. Bretschneider 2008:15).

##### **» Wohnhaussanierung**

Die unter die Wohnhaussanierung fallenden Sanierungsarten, welche im Zusammenhang mit dem Erdgeschoß verbunden werden können, setzen sich wie folgt zusammen (vgl. Tabelle 22):

Sanierungsart	Was wird gefördert?
Sockelsanierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Notwendige Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses,</li> <li>- hausseitige Verbesserungsarbeiten,</li> <li>- Standardanhebung von Wohnungen (leerstehend oder mittels Huckepackverfahren).</li> </ul> <p><b>Optional:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen zu Geschäftslokalen,</li> <li>- Dachbodenausbau bzw. Zubau von Wohnungen,</li> <li>- Errichtung von Stellplätzen,</li> <li>- Maßnahmen zur Strukturverbesserung (siehe auch „kleine Blocksanierung“).</li> </ul>
Totalsanierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgreifende Sanierung eines zur Gänze bestandsfreien (leeren) Gebäudes,</li> <li>- Umbau eines nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes in ein Wohnhaus (Fabrik- oder Bürohaus).</li> </ul> <p><b>Optional:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachbodenausbau, Zubau oder Aufstockung,</li> <li>- Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen zu Geschäftslokalen,</li> <li>- Errichtung von Stellplätzen.</li> </ul> <p>In einem Sanierungsziel- oder Blocksanierungsgebiet kann das Sanierungsvorhaben auch mehr als 50% Neubauanteil vorsehen.</p>

Tabelle 22: Sanierungsarten im Rahmen der Wohnhaussanierung;  
Quelle: Wohnfonds Wien 2019, online

Festzuhalten ist, dass eine der Fördervoraussetzungen vorgibt, dass das Gebäude ein Wohnhaus sein muss und somit mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche nach der Sanierung Wohnzwecken dienen muss. Die Förderung (bis zu 700 EUR pro m<sup>2</sup>) dient somit hauptsächlich den Verbesserungsarbeiten am Wohnraum. Jedoch können im Zuge einer Sockelsanierung oder Totalsanierung Maßnahmen zur „Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen zu Geschäftslokalen“ mitgefördert werden. (vgl. Wohnfonds Wien 2019, online) Die im Rahmen der Sockelsanierung geförderte Stellplatzerrichtung (mit bis zu 50 % der Errichtungskosten) kann an dieser Stelle allerdings in Konkurrenz mit der Geschäftslokale stehen (vgl. Psenner 2011b:22).

» Blocksanierung

Ein weiteres Ziel der Wiener Stadterneuerung (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) ist die Wohn- und Lebensqualität in den dicht bebauten Gründerzeitvierteln durch Blocksanierungen (nicht nur einzelne Häuser) in festgelegten Sanierungszielgebieten mit hohem Erneuerungsbedarf zu attraktiveren (vgl. Wohnfonds Wien 2019, online):

Sanierungsart	Was wird gefördert?
Blocksanierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitativ hochwertige Sanierungen,</li> <li>- Verbesserungen im privaten und halböffentlichen Raum durch Teilentkernungen und Begründung auf der Liegenschaftsebene,</li> <li>- Aufwertungen des öffentlichen Raums und Lösungen für den ruhenden Verkehr,</li> <li>- Erhaltung der kleinräumigen Nutzungsmischung,</li> <li>- Verbesserung der sozialen Infrastruktur,</li> <li>- Neuschaffung von hochwertigen Wohnungen.</li> </ul>
Kleine Blocksanierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Verbesserung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen,</li> <li>- Abbruchfolgekosten (z.B. Umsiedelung),</li> <li>- Hofüberplattungen (z.B. Emissionsschutz für Betriebe),</li> <li>- Soziale Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Adaptierung von Lokalen für soziale Stützpunkte).</li> </ul> <p>Die kleine Blocksanierung steht im Zusammenhang mit gebäudebezogenen, geförderten Sanierungen (z.B. Sockelsanierung). Diese umfasst Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung in einzelnen Objekten auch außerhalb eines Blocksanierungsgebietes.</p>

Tabelle 23: Übersicht über die Blocksanierung der Stadt Wien;  
Quelle: Wohnfonds Wien 2019, online

Eine weitere wesentliche Maßnahme ist die Erhaltung von wohnverträglichen Betrieben unter der Berücksichtigung der Nahversorgung auf Grätzelebene und die Entwicklung von Vorschlägen für leerstehende Lokale im Erdgeschoß. Im Rahmen der Blocksanierung wird über die einzelne Liegenschaft hinaus gegangen, indem Maßnahmen über ein größeres Umfeld betrachtet werden. Oft wird der Wohnfonds selbst aktiv und geht auf die betroffenen EigentümerInnen bzw. Hausverwaltungen zu. Zu diesem Zweck erfolgt eine enge Kooperation zwischen Wohnfonds Wien und der Wirtschaftskammer Wien, welche auch Betriebsberatungen in den Zielgebieten im Rahmen der Förderung anbietet. Darüber hinaus werden infrastrukturelle Maßnahmen gesetzt und die Gestaltung des öffentlichen Raums berücksichtigt (vgl. Sonnleitner 2014:41).

Seitens des Wohnfonds Wien wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Anzahl von EigentümerInnen und der verschiedenen Förderinstrumente eine koordinierte Abhandlung mit den jeweiligen Dienststellen und Bezirken der Stadt Wien notwendig ist (vgl. Wohnfonds Wien 2019, online).

### 3.3.2. Wirtschaftsförderungen

Unter dem Begriff Wirtschaftsförderung wird die operative Umsetzung der kommunalen Wirtschaftspolitik, welche für das wirtschaftliche Wohlergehen am Standort sorgt, verstanden. Im Rahmen von Wirtschaftsförderungen sollen Unternehmen im Einzelnen aber auch in ihrer gesamtheitlichen Entwicklung unterstützt werden. Die maßgeblichen Treiber für die Entwicklung von Unternehmen und der Wirtschaft insgesamt sind Markt- und Kostenaspekte. Für die Sicherung der Wettbewerbsposition von Unternehmen sind immer mehr stärker ausdifferenzierte Innovationsstrategien hinsichtlich der strukturellen Veränderung

sowie auch Produktinnovationen erforderlich, welche vor allem durch technologische Entwicklungen verstärkt werden (vgl. Böhle 2017:1f).

Generell lässt sich zwischen der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen und Gemeinden nach Böhle (2017) ein Zusammenhang festlegen – „*Betriebe sind vor allem dann wettbewerbsfähig, wenn sie die für sie wichtigen Produktionsfaktoren und institutionellen Rahmenbedingungen vor Ort finden*“ (Böhle 2017:3). Entgegengesetzt dazu ist die Entwicklung einer Stadt oder Region von den ansässigen Unternehmen, sprich vom qualitativen und quantitativen Niveau der Betriebe, abhängig (ebd. 2017:3).

Im Zusammenhang mit gewerblichen Leerständen ist die Auseinandersetzung mit den Ergebnissen des strukturellen Wandels sowie Lösungen für vielfältige Standortfragen zu entwickeln ein wichtiger Aspekt der Wirtschaftsförderung. Folgende Themenfelder gehören nach Böhle (2017) zu den Aufgaben:

- Bestandspflege und -sicherung von Unternehmen am Standort,
  - Förderung von Neugründungen,
  - Akquisition und Ansiedelung,
  - Innovations- und Wissenstransfer,
  - Clustermanagement,
  - Sicherstellung von Fachkräften,
  - Standortentwicklung,
  - Sicherung und Entwicklung wirtschaftsnaher Infrastrukturen,
  - Standortmarketing
- (vgl. Böhle 2017:3).

Aufgrund der Fülle an Aufgaben ist die Wirtschaftsförderung als eine Querschnittsmaterie, welche die Zusammenarbeit aller kommunalen Handlungsfelder und die Vernetzung sowie Kooperation zwischen unterschiedlichen AkteurInnen erfordert, zu betrachten. Mit ihrem Beitrag leistet diese einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Bevölkerung einer Stadt und ist Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Unterdessen nimmt die Wirtschaftsförderung die Funktion von ProjektentwicklerInnen bzw. -managerInnen ein – z.B. Digitalisierung, Entwicklung von Gewerberaum und Gewerbeflächen, Immobilienentwicklung und Infrastruktur (vgl. Deutscher Städtetag Berlin und Köln 2018:5).

Festzuhalten ist, dass es in Wien keine, auf die Raumnutzung ausgerichtete, einheitliche Förderpolitik gibt. Werden die unterschiedlichen Bedarfsgruppen, wie z.B. soziale Initiativen, Kunst und Kulturarbeit, wirtschaftliche Unternehmen etc. betrachtet, so ergibt sich eine uneinheitliche Struktur. Zwar gibt es in den Bereichen der sozialen Initiativen sowie Kunst und Kulturarbeit Förderungen für Renovierungsarbeiten und Mietentgelte, dennoch sind diese aber projektbezogen und nicht zur (Wieder-)Inbetriebnahme eines Leerstands ausgelegt (vgl. Herztsch & Verlic 2012:18).

Grundsätzlich wird die Förderung von Betrieben in den gründerzeitlichen Blöcken von fast allen AkteurInnen der Stadterhaltungs- und Wirtschaftsförderungsbehörden anvisiert. In dieser Hinsicht sind sich die beteiligten AkteurInnen einig, dass Erdgeschoßbetriebe zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung wie folgt beitragen:

- Sie tragen im kleinen Verflechtungsmaßstab zu einem Nutzungsmix bei,
- bieten eine grundlegende Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld,
- beleben und attraktiveren Straßenräume innerhalb eines Viertels,
- minimieren Distanzen zwischen städtischen Aktivitäten wie Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Nahversorgung,
- nutzen Flächen effizient u.a. durch die Wiedernutzung von Erdgeschoßflächen,
- und verschmelzen den Übergangsbereich zwischen Privat und Öffentlich durch halböffentliche EG-Flächen (vgl. Bretschneider 2014:85f).

Seitens Bund, Ländern, Gemeinden und der Europäischen Union gibt es eine Vielzahl an Förderungen, welche je nach Betriebsphase (z.B. Gründung, Übernahme, Innovation und Forschung, Unternehmenssanierung etc.) den Unternehmen zur Verfügung stehen.

### 3.3.2.1. Förderarten

Wie soeben beschreiben, stehen je nach Unternehmensphase verschiedene Förderinstrumente zur Verfügung. Ebenfalls ist oftmals eine Kombination aus den unterschiedlichen Instrumenten möglich und kann bei den ebenfalls geförderten Beratungsgesprächen mit der Wirtschaftskammer geklärt werden.

Dabei ist unter folgenden Förderungen zu differenzieren:

- Investitionsförderungen – Barzuschüsse
- Geförderte Kredite
- Garantie und Haftung
- Risikokapital und Beteiligung
- Geförderte Beratungsleistungen

### 3.3.2.2. Förderstellen

Wirtschaftsförderungen werden in Österreich generell vom Bund oder Land, wobei der Grundsatz „Bund vor Land“ gilt, vergeben. Nachfolgend (vgl. Tabelle 24) folgt ein Auszug der wichtigsten Förderstellen (vgl. WKO 2017, online):

Bundesförderstellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Austria Wirtschaftsservice GmbH (AWS)</li> <li>- Österreichische Hotel- und Tourismusbank GmbH (ÖHT)</li> <li>- Kommunalkredit Public Consulting GmbH (KPC)</li> <li>- Österreichische Forschungsförderungs GmbH (FFG)</li> <li>- Arbeitsmarktservice Österreich (AMS)</li> </ul>
Landesförderstelle (Wien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wirtschaftsagentur Wien</li> </ul>

Tabelle 24: Überblick über die Wirtschaftsförderungen in Wien;  
Quelle: WKO 2017, online

#### » Austria Wirtschaftsservice GmbH (AWS)

Die AWS ist die „erste Adresse“ für konsequente Förderungen und soll die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes dynamisch und nachhaltig unterstützen. Die AWS ist eine

Förderbank des Bundes und unterstützt durch die Vergabe von zinsgünstigen Krediten, Zuschüssen und Garantien Unternehmen bei der Umsetzung von innovativen Projekten. Zusätzlich werden spezifische Informations-, Beratungs-, Service- und Dienstleistungen für bestehende Unternehmen aber auch für NeugründerInnen angeboten (vgl. AWS 2019, online).

» Unternehmensberatung - Wirtschaftskammer Wien

Die Wirtschaftskammer Wien bietet GründerInnen und JungunternehmerInnen eine geförderte Unternehmensberatung an. Die Beratungsthemen reichen von der Geschäftsidee über Standortentscheidungen bis hin zur Finanzplanung. Neben einem kostenlosen Erstgespräch, ist die Beratung für weitere Einzelthemen förderbar (vgl. WKO 2020, online)

» Betriebsförderung – Wirtschaftsagentur Wien

Die für das Thema dieser Arbeit relevantesten Förderungen (vgl. Tabelle 25) werden seitens der Wirtschaftsagentur Wien (vormals Wirtschaftsförderungsfonds WWFF) vergeben. Die im Jahr 1982 unter anderem von der Wirtschaftskammer Wien (ehem. Wiener Handelskammer) gegründete Wirtschaftsagentur Wien unterstützt in Form von monetären Förderungen Wiener Unternehmen unterschiedlicher Größen mit jeweils unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten aus Mitteln der Stadt Wien. Der Förderantrag ist vor Projektbeginn über ein Onlineportal einreichbar (vgl. Wirtschaftsagentur Wien 2019, online).

<b>Geschäftsbelebung - Förderung der Neubelebung von leerstehenden Geschäftslokalen</b>	FörderwerberInnen	KMU, GründerInnen
	Förderquote	50 %
	max. Förderungssumme	EUR 15.000
	Mindestprojektgröße	EUR 7.000
Das aktuelle (Projektende 2022) Förderprogramm „Geschäftsbelebung“ unterstützt kleine, mittlere Unternehmen sowie Unternehmen in Gründung, die in eine seit mindestens einem Jahr leerstehende Räumlichkeit in einer Erdgeschoßzone einziehen. Bis zu einer maximalen Förderungssumme von 15.000 EUR werden Gelder für die Kosten für bauliche Maßnahmen und Anlagen, die funktionell mit den Räumlichkeiten verbunden sind (z.B. Heizung, Fußboden), vergeben (vgl. Wirtschaftsagentur Wien 2019, online).		
<b>Geschäftsstraßenförderung – Förderung von Maßnahmen, die zur Attraktivität der Wiener Geschäftsstraßen beitragen</b>	FörderwerberInnen	Einkaufsstraßenvereine
	Förderquote	50 %
	max. Förderungssumme	EUR 22.500
	Mindestprojektgröße	EUR 7.500
Im Rahmen der Förderung (Laufzeit bis 2020) werden die Wiener Geschäftsstraßenvereine bei der Umsetzung eines abgestimmten Maßnahmenkonzepts („Ganzjahreskonzepts“), um die Attraktivität der Geschäftsstraßen zu erhöhen, unterstützt. Die maximale Fördersumme beträgt pro Verein und Förderjahr 22.500 EUR (vgl. Wirtschaftsagentur Wien 2019, online).		
<b>Nahversorgung und Digitalisierung – Unterstützung von Nahversorgungsunternehmen bei Konkurrenzfähigkeit, Standortfrage und Digitalisierungsmaßnahmen</b>	FörderwerberInnen	Kleinstbetriebe, GründerInnen
	Förderquote	10 % für Nahversorgungsmaßnahmen 50 % für Digitalisierungsmaßnahmen
	max. Förderungssumme	EUR 10.000
	Mindestprojektgröße	EUR 5.000

<p>Durch die Förderung (Laufzeit bis 2021) mit einer maximalen Förderungssumme von 10.000 EUR pro Jahr (Mindestprojektgröße 5.000 EUR) sollen Nahversorgungsunternehmen in ihrer Konkurrenzfähigkeit und in ihrer Funktion als Nahversorger langfristig gesichert werden. Dabei wird der Umbau von ihren Geschäftslokalen, die Anschaffung neuer Maschinen und Digitalisierungsmaßnahmen (z.B. Onlineshop, online Ordersystem) unterstützt. Ein Kriterium dabei ist, dass Mindestmaßstäbe wie z.B. die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Einführung neuer Produkte oder Maßnahmen zur Qualitätssicherung dabei erfüllt werden (vgl. Wirtschaftsagentur Wien 2019, online).</p>		
<b>Standortinitiative – Unterstützung für Betriebsansiedelungen oder Standortveränderungen</b>	FörderwerberInnen	KMUs, Großbetriebe, GründerInnen
	Förderquote	20 % kleine Unternehmen 10 % mittlere u. große Unternehmen
	max. Förderungssumme	EUR 500.000 KMUs EUR 200.000 große Unternehmen
<p>Ein weiteres Förderprogramm (Projektende 2022) der Wirtschaftsagentur Wien ist die Unterstützung bis zu maximal 500.000 EUR von kleinen, mittleren und großen Unternehmen, die sich neu in Wien ansiedeln, ihren Standort maßgeblich erweitern oder ihren Standort innerhalb Wiens verlegen. Gefördert wird hier je nach Betriebsgröße die Errichtung von Betriebsobjekten, Ankauf (der Ankauf von Grundstücken wird nicht gefördert), Adaptierung bzw. Umbau von bestehenden Betriebsobjekten (vgl. Wirtschaftsagentur Wien 2019, online).</p>		
<b>U-Bahn-Bau Soforthilfe</b>	FörderwerberInnen	kleine bestehende Unternehmen
	Förderquote	35 % für Mietkosten 80 % Umsetzung für Initiativprojekte
	max. Förderungssumme	EUR 7.500 für Mietkosten EUR 7.000 für Umsetzung von Initiativprojekten
<p>Dieses Förderprogramm (Projektende 2021) unterstützt kleine bestehende Wiener Unternehmen, zum einen in Erdgeschoßzonen bei ihren Mietkosten bis zu einer maximalen Fördersumme von 7.500 EUR pro Jahr und zum anderen Unternehmen, die den Geschäftsgang trotz schwieriger Bedingungen positiv beeinflussen (max. Förderhöhe 7.000 EUR pro Jahr). Dabei handelt es sich um Beeinträchtigungskriterien die sich ausschließlich auf die durch die U-Bahn bedingten Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Situation beziehen. Beide Förderungen können parallel beantragt werden (vgl. Wirtschaftsagentur Wien 2019, online).</p>		
<b>Nahversorgung Fokus – Förderung neuer Angebote von Nahversorgungsunternehmen und Handwerksbetrieben</b>	FörderwerberInnen	Nahversorgungs- und Handwerksbetriebe
	Förderquote	50%
	max. Förderungssumme	EUR 50.000
	Mindestprojektgröße	EUR 15.000
	Frauen-Bonus	EUR 2.000
<p>Das Förderprogramm Nahversorgung Fokus (Laufzeit bis 2020) unterstützt Unternehmen im Bereich der Nahversorgung sowie Handwerksbetriebe (mit weniger als 50 Beschäftigten), die neue Produkte oder Dienstleistungen entwickeln oder auch neue Technologien und Verfahren im Betrieb anwenden möchten. Die maximale Fördersumme beträgt dabei 50.000 EUR pro Projekt (Mindestprojektgröße 15.000 EUR). Darüber hinaus gibt es einen Frauen-Bonus von 2.000 EUR, wenn ein Projekt nachweislich von einer Frau</p>		

geleitet wird (vgl. Wirtschaftsagentur Wien 2019, online).

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass bei einer bereits ausgelaufenen Förderschiene betreffend die Nahversorgung ein Reaktivierungsbonus von maximal 5.000 EUR für leerstehende Geschäftslokale vergeben wurde (vgl. Herztsch & Verlic 2012:18f).

Tabelle 25: Übersicht über die Betriebsförderungen der Wirtschaftsagentur Wien;  
Quelle: Wirtschaftsagentur Wien 2019, online

# 4

## VERBESSERUNGEN UND VORSCHLÄGE FÜR NEUE INSTRUMENTE ZUR AKTIVIERUNG VON GEWERBLICHEM LEERSTAND



Abbildung 41: Leerstehendes Geschäftslokal 2, Wien;  
Quelle: eigene Aufnahme

## 4. VERBESSERUNGEN UND VORSCHLÄGE FÜR NEUE INSTRUMENTE ZUR AKTIVIERUNG VON GEWERBLICHEM LEERSTAND

Da die Aktivierung von leerstehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoß ein Entwicklungspotential darstellt, werden aufbauend auf den Erkenntnissen auf Seiten des Angebots und der Nachfrage, im folgenden Kapitel Verbesserungen und Vorschläge für bestehende aber auch für neue Instrumente dargestellt. Die Handlungsempfehlungen sollen Anregungen und Möglichkeiten für einen ganzheitlichen Umgang mit gewerblichem Leerstand in Erdgeschoßzonen darlegen.

Da der Umgang mit den Erdgeschoßzonen nicht nur in Wien eine Herausforderung darstellt, sondern auch ein zentrales Entwicklungsthema vieler europäischer Städte ist, sollen im Zuge der Handlungsempfehlungen internationale Beispiele herangezogen werden. Auch wenn die lokalen Gegebenheiten im Detail unterschiedlich sind, sind die Fragestellungen zumeist identisch:

- „Wie kann und soll auf den Trend zunehmender Leerstände im Erdgeschoß reagiert werden?
- Wie lassen sich Neunutzungsprozesse stimulieren?
- Welche AkteurInnen gibt es und wie können diese miteinander kooperieren?
- Durch welche Instrumente können diese Erneuerungsprozesse stimuliert werden?“ (Scheuven & Schütz 2011:73).

Letzten Endes stehen die Neuverhandlung sowie das Ausbalancieren staatlicher, marktbezogener und zivilgesellschaftlicher Verantwortungen und Zuständigkeiten im Vordergrund. Hinsichtlich der Zugänge im Umgang mit leerstehenden Erdgeschoßzonen ist die Auswahl an Instrumenten sehr differenziert. Dabei reichen diese, wie bereits beschrieben, von klassischen Förder- und Investitionsprogrammen, steuerlichen Anreizen, Beseitigung von Entwicklungshemmnissen, Modellen der Zusammenführung und Bündelung von öffentlichem und privatem Engagement, experimentellen Pooling-Konzepten bis hin zu Zwischennutzungsstrategien (vgl. Scheuven & Schütz 2011:73).

### » Klassische Wege der Mobilisierung von Leerstand

Sanierung und Modernisierung	Wie bereits in den vergangenen Kapiteln ausgeführt sind viele innerstädtische Quartiere durch eine mindere Qualität der Erdgeschoßzonen geprägt. Somit sind Sanierung und Modernisierung eine nahe liegende Option zur Wiederherstellung bzw. Verbesserung der Nutzbarkeit der Räumlichkeiten. Da die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen nicht zuletzt von der allgemeinen Nachfragesituation abhängt, führt die Sanierung bzw. Modernisierung eines Gebäudebestandes jedoch nicht zwangsläufig zu einer verbesserten Nutzung. Die klassische Sanierung kann nur in Kombination mit anderen Maßnahmen zu einer erfolgreichen Aktivierung von Leerständen führen.
------------------------------	---

Umbau	Eine weitere auf die Einzelimmobilie bezogene Handlungsoption im Rahmen der Aktivierung von Leerständen ist der Umbau bzw. die bauliche Anpassung der Räumlichkeiten. Besonders in gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen entspricht der Bestand oftmals nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen des Handels und kann somit mit der Konkurrenz mit den Beständen neuerer Gebäude nicht mehr mithalten. In diesem Fall kann eine Zusammenlegung mehrerer Geschäftslokale dazu beitragen, individuellere und attraktive Grundrisse zu ermöglichen. Oftmals ist diese Option im innerstädtischen Einzelhandel die einzige Möglichkeit einen geeigneten Mieter zu finden.
Rückbau	Auch der Rückbau stellt in manchen städtebaulichen Strukturen eines Quartiers eine Möglichkeit dar. Durch den Abriss nicht mehr benötigter Nebengebäude kann eine bessere Belichtung und Durchlüftung erreicht werden oder aber auch die Zufahrtsmöglichkeiten bzw. das Stellplatzangebot verbessert werden.
Umfeldverbesserung	Besondere Bedeutung kommt auch den Maßnahmen der Umfeldverbesserung zu. In Anbetracht, dass das Umfeld ein Standortkriterium für die Wahl des Unternehmensstandortes ist, sind hier Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung zu treffen. Hierfür bedarf es an geeigneten Verkehrskonzepten, die den ruhenden und fließenden Verkehr stabilisieren, sowie die Aufwertung der Grün- und Freiflächen.

Tabelle 26: Klassische Mobilisierungsinstrumente; Quelle: Vollmer 2014:64f

» Handlungsfelder des Leerstands

Aufbauend auf den bisherigen Erkenntnissen werden nachfolgend Maßnahmen und Instrumente zum Umgang mit vorhandenem Leerstand in Erdgeschoßzonen aufgezeigt. Folgende Handlungsfelder (vgl. Abbildung 42) werden in Anlehnung an die Evaluierung des Projekts *Lebendige Straßen* (2013) für die Optimierung bestehender Instrumente vorgeschlagen sowie näher erläutert und diskutiert (vgl. MA 18 2013:65-70).

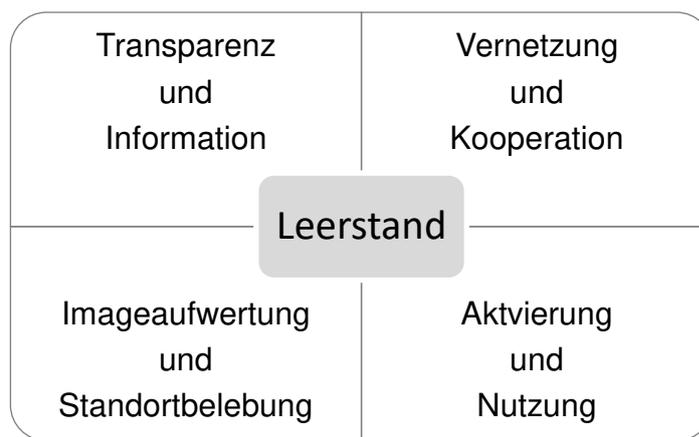


Abbildung 42: Handlungsfelder des Leerstands;  
Quelle: eigene Darstellung

## 4.1. Handlungsfeld: Transparenz und Information

Der erste Schritt zu einem aktiven Umgang mit leerstehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoß, ist die Schaffung einer geeigneten Datengrundlage sowie Verbesserung der Informationslage über den vorhandenen Leerstand.

Im Zuge der Recherche haben sich folgende Barrieren und Hindernisse in Hinblick auf das Handlungsfeld „Transparenz und Information“ ergeben:

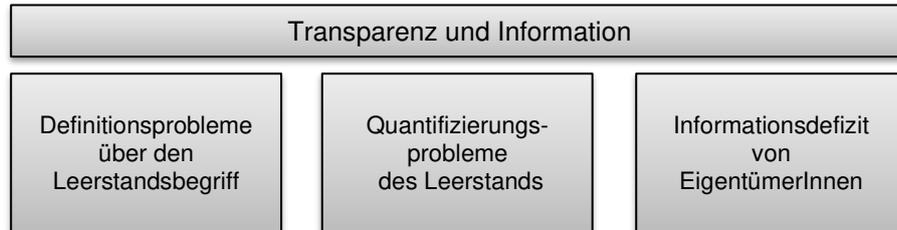


Abbildung 43: Handlungsfeld: Transparenz und Information;  
Quelle: eigene Darstellung

### 4.1.1. Klassifizierung von Leerstand

Wie aus den vorherigen Kapiteln zu entnehmen ist, ist der Leerstands begriff nicht eindeutig bestimmt. Des Weiteren werden Sekundärnutzungen, wie Lagerräume und Müllräume im Erdgeschoß, welche zwar einen aufrechten Mietvertrag haben, dennoch den Eindruck von Leerstand bewirken, nicht als Leerstand betrachtet. Dies deutet vor allem darauf hin, dass es unterschiedliche Definitionen von Leerstand gibt.

Aus den Definitionsbestimmungen in der Fachliteratur sind differenzierte Umschreibungen für den Leerstand zu finden. Die Möglichkeit einer Klassifizierung ist es, Leerstände zeit-, markt-, und objektbezogen zu differenzieren, eine exakte Bestimmung des Leerstands ist nur begrenzt möglich. Weiters kann es aufgrund fehlender einheitlicher Begriffsbestimmungen und Berechnungsgrundlagen zu Schwankungen der genannten Werte führen.

Dennoch besteht die Möglichkeit, dass der Leerstand von Erdgeschoßflächen aus den angebotenen Flächen abgeleitet werden kann. Diesbezüglich werden die auf dem Markt angebotenen Flächen des Bestands, die in Gebrauch befindlichen Flächen und die nicht genutzten sowie nicht angebotenen Flächen gegliedert (vgl. Lier 2015:29ff).

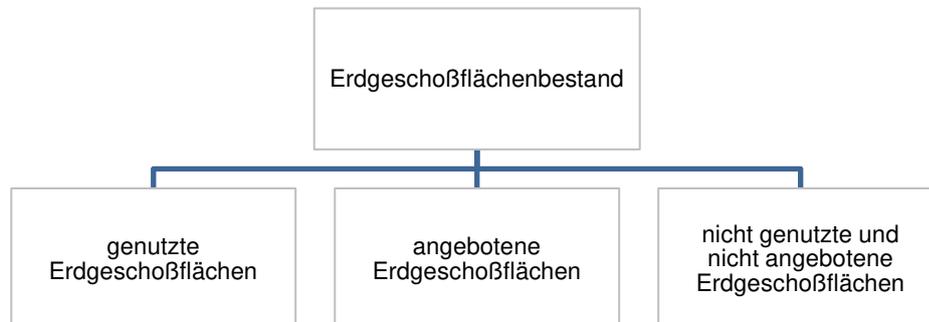


Abbildung 44: Erdgeschoßflächen im Bestand;  
Quelle: eigene Darstellung

» Leerflächenzählung in Zürich

In Zürich wird neben der Erhebung von Leerwohnungen, welche durch das Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 9. Oktober 1992 geregelt wird und der Verordnung zufolge EigentümerInnen zur Mitarbeit verpflichtet sind, seit 1995 jährlich auch eine Leerflächenzählung durchgeführt. Dabei werden alle der Statistik Zürich bekannten EigentümerInnen und Verwaltungen von Gebäuden mit einer Nutzfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> mittels Fragebogen befragt. Erfasst werden dabei Flächen,

- die zur Dauermiete (min. 3 Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind,
- Flächen die sofort benutzbar sind, auch wenn der Nutzungszweck noch nicht oder nur zum Teil bestimmt ist,
- und Flächen die nicht belegt sind.

Die im Abbruch- oder Umbau befindlichen Objekte, im Bau befindlichen Gebäude sowie die sich in bau- oder sanitätspolizeilich gesperrten Einheiten werden nicht erfasst. Die Rücklaufquote der verschickten Formulare im Jahr 2005 lag bei 95,4 %. Um eine Leerstandsquote zu berechnen, werden die ermittelten Leerflächen (474.109 m<sup>2</sup> im Jahr 2005) durch den Bestand der insgesamt verfügbaren Nutzflächen geteilt. Um die Preisentwicklung der leerstehenden Flächen darstellen zu können, werden im Zuge der Leerflächenzählung zusätzlich die Nettopreise je Quadratmeter ermittelt (vgl. Abbildung 46) (vgl. Statistik Stadt Zürich 2005:15-19).

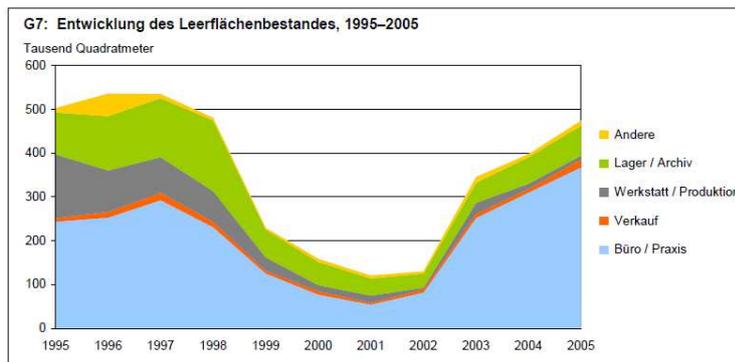


Abbildung 45: Entwicklung des Leerflächenbestands 1995-2005;  
 Quelle: Statistik Zürich 2005:14

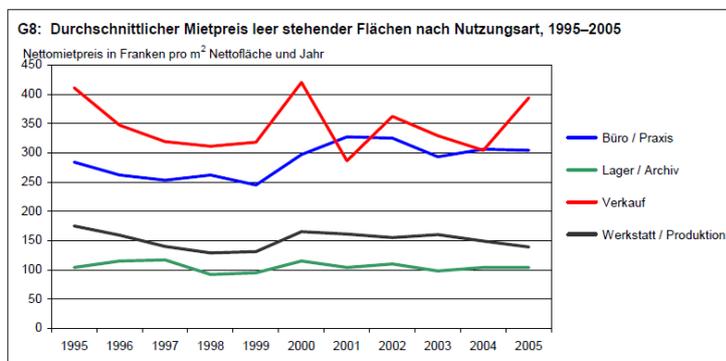


Abbildung 46: Leerflächen Zürich 2005;  
 Quelle: Statistik Stadt Zürich

In Basel werden von den Statistischen Ämtern der Kantone zusammen mit den Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) Leerstandsdaten erhoben und können auf der Seite des Statistischen Amtes eingesehen werden (vgl. Stadtplanung 2013:54). In Kopenhagen besteht ebenfalls die Verpflichtung der EigentümerInnen leerstehende Gebäude bei der Behörde zu melden. Dort werden zwar die Leerstandsdaten erhoben, jedoch nicht öffentlich zugänglich gemacht (vgl. Pollet-Kammerlander et. al. 2015:12f).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Um leerstehende Erdgeschoßlokale einer ehestmöglichen Nutzung zuzuführen, gilt es zunächst den gesamten Erdgeschoßflächenbestand zu erfassen. Wie bereits in den einführenden Kapiteln erwähnt, sind in den meisten Fällen Ursachen und Dauer des Leerstandes eines der wichtigsten Kriterien der Leerstandsklassifizierung. Durch eine Bestandsaufnahme der leerstehenden Flächen nach obiger Gliederung (vgl. *Abbildung 44*), kann eine klare Basis der leerstehenden Geschäftslokale für weitere Analyseschritte geschaffen werden.

#### **4.1.2. Leerstandskataster**

In Wien gibt es derzeit nur wenig quantitative Daten von Leerständen. Laut Streich (2019) ist „*eine der wohl wichtigsten Methoden zur Erfassung von Gebäudeleerständen der Aufbau und die regelmäßige Fortschreibung eines sogenannten Leerstandskatasters. Dabei handelt es sich um eine Liste bzw. ein Register, in dem die Gebäudeleerstände verzeichnet sind, meist ergänzt um entsprechendes Kartenmaterial zur übersichtlichen räumlichen Lokalisierung der Objekte*“ (vgl. Arnold 2019:232).

Die Schaffung einer guten Datenbasis über den Standort mit exakten Daten über das Objekt und das Umfeld (z.B. Fläche, Raumhöhe, Länge der Schaufensterfront, Ausstattung, Stellplätze, Eingangssituation, Baujahr, Zustand, Mietpreis/Nebenkosten, letzte Nutzung, Vertragslaufzeit, etc.) ist eine Voraussetzung für die Entwicklung von Leerstandsbörsen und gezielten Akquisitionsstrategien (vgl. ebd. 2019:232).

Für das Aufbauen eines Leerstandskatasters können laut Arnold (2019) folgende konventionelle und neue Methoden (vgl. *Tabelle 27*) für die Erfassung und Visualisierung herangezogen werden:

konventionelle Erfassungsmethoden	neue Erfassungsmethoden
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inaugenscheinnahme durch Ortsbegehungen</li> <li>- Statistische Schätzverfahren durch das Gewerbeinformationssystem Austria (GISA)</li> <li>- Ver- und Entsorgungsdaten (Strom, Gas, Wasser, Müll)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leerflächenzählung durch Meldeverpflichtung von Leerstand für EigentümerInnen</li> <li>- Geographische Informationssysteme (GIS),</li> <li>- Web 2.0 und Crowdsourcing Plattformen</li> </ul>

Tabelle 27: Erfassungsmethoden des Leerstandskatasters; Quelle: Arnold: 2019:99

» GIS-basiertes Flächeninformationssystem - Forchheim und Grevenbroich (D)

Auf Basis der bayerischen Landesinitiative *Leben findet Innenstadt* hat sich die Stadtverwaltung Forchheim im Jahr 2006 zu einem Aufbau eines professionellen Flächenmanagements, zur gezielten Steuerung des Branchenmix, entschlossen. Die dazu beauftragte CIMA GmbH führte Daten in Zusammenhang auf kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf zusammen und unterteilte diese in 22 Branchen. Anschließend wurden leerstehende Geschäftslokale und Standorttypen erfasst, sowie eine Verkehrsanalyse und eine Beurteilung der Zielgruppenorientierung, Wettbewerbsfähigkeit, Warenpräsentation und Ladengestaltung durchgeführt (vgl. CIMA 2018:27).

Aufbauend auf dieser Datengrundlage wurden von einem weiteren externen Auftragnehmer die Daten in das System eingespeist, in welches sich branchenspezifische Informationen wie Verkaufsflächengrößen, Bedarfsgruppen und verfügbare Flächen abrufen lassen. Daten zu Miet- oder Kaufpreisen können durch die Stadtverwaltung bei Gesprächen zwischen EigentümerInnen und InteressentInnen abgerufen werden (vgl. CIMA 2018:27).

Auch in Grevenbroich wurden über einige Jahre Daten gesammelt und in ein GIS-basiertes Flächeninformationssystem, in welches alle gewerblichen Erdgeschoßnutzungen (Einzelhandel, Dienstleitungen und Gastronomie) sowie Leerstände erfasst werden, eingespielt. Neben der Nutzung der Geschäftsflächen, wird eine Vielzahl von anderen Informationen wie z.B. Standortlage, Verfügbarkeit, Preisniveau etc. dargestellt (vgl. CIMA 2018:27).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Laut Enzenhofer & Resch (2019) ist eine sinnvolle Stadtentwicklung dann möglich, wenn vorhandenen Potenziale genau erforscht werden. Im Allgemeinen fehlt es in Wien an Wissen über die Anzahl und die Verortung von Leerständen. Um Immobilienleerstände künftig in Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsprozesse aktiv integrieren zu können, kann die vorliegende Informationslücke durch den Aufbau eines Leerstandskatasters geschlossen werden (vgl. Arnold 2019:232).

Eine regelmäßige Erarbeitung von Statistiken würde verdeutlichen, wie groß das Ausmaß an Leerstand tatsächlich ist. Fehlentwicklungen würden früher erkannt und Gegenmaßnahmen rechtzeitig eingesetzt werden. Darüber hinaus würde die Schaffung eines Leerstandskatasters den ersten Schritt zur Kontaktaufnahme mit den EigentümerInnen darstellen. Zu beachten ist, dass ein Leerstandskataster nur dann sinnvoll ist, wenn dieser aktuell gehalten wird, was aufgrund eines ständigen Mieterwechsels mit viel Aufwand verbunden wäre (vgl. Henckel et al. 2007:16f).

Weiters könnten räumliche Strukturen (z.B. Branchenstruktur, lokale Nutzungscluster) dargestellt, eventuelle Angebotslücken identifiziert und potenzielle NutzerInnen den leerstehenden Flächen zugeführt werden (vgl. Froessler et al. 2009:66f). Auch würde im Zuge von Gesprächen mit den jeweiligen EigentümerInnen das Interesse und die Kooperationsbereitschaft gestärkt werden (vgl. Froessler et al. 2019:238).

#### 4.1.3. Meldeverpflichtung über Leerstand

Im Zuge der Datenerhebung wurde festgestellt, dass aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse sowie freiwilliger Datenbekanntgabe, keine genauen Zahlen und Daten über leerstehende Flächen vorliegen und dadurch wenig Transparenz vorliegt.

Um Leerstand für die Stadtplanung sichtbar zu machen, wäre die Einführung einer Meldepflicht für Leerstand eine Option Leerstände festzustellen. An dieser Stelle wäre das Modell, welches es bereits in Amsterdam gibt, durchaus sinnvoll: Innerhalb von sechs Monaten sind EigentümerInnen dazu verpflichtet Leerstand zu melden, wird dem nicht nachgegangen, kann es zu Sanktionierungen führen.

##### » Meldepflicht und Eingriffsrechte in das Eigentumsrecht (Amsterdam & Kopenhagen)

Im Oktober 2010 trat das Gesetz „Wet kraken en leegstand“ zu Deutsch „Besetzen und Leerstand“ für niederländische Gemeinde, für bestimmte Gebiete bzw. Gebäudetypen Leerstandsverordnungen festzulegen, in den Niederlanden in kraft (vgl. Vornholz 2015:81).

Die von der Gemeinde Amsterdam zum 01.12.2016 in Kraft getretene Leerstandsverordnung 2016 stellt ein geeignetes Instrument für die Datenerfassung dar. Leerstände (v.a. Büro- und Wohnungsleerstand) unterliegen unter bestimmten Voraussetzungen einer Meldepflicht. Gemäß Art. 3 der Verordnung, ist ein über sechs Monate anhaltender Leerstand in einem Gebäude der Gemeinde bzw. Stadtverwaltung zu melden. Sollte der Leerstand länger als zwölf Monate bestehen, ist die Gemeinde Amsterdam dazu befugt, gemäß Art. 4 einen neuen Mieter vorzuschlagen. Sollte gegen diese Meldepflicht verstoßen werden, hat die Gemeinde die Möglichkeit eine Geldstrafe von bis zu EUR 7.500,00 einzuheben (vgl. Leegstandsverordening Amsterdam 2016).

Da die Mietvorschläge seitens der Gemeinde verpflichtender Natur sind, haben EigentümerInnen die Pflicht, den vorgeschlagenen MieterInnen einen Nutzungsvorschlag anzubieten. Um dies zu umgehen, haben die EigentümerInnen die Möglichkeit innerhalb von drei Monaten nach Vorschlag von MieterInnen der Gemeinde, die Option die leerstehende Fläche an eine andere Partei zu vermieten. In der Praxis ist es allerdings oft üblich, solche „Mietzuweisungen“ zu umgehen, indem die Mietflächen zu überbeurteilten Konditionen angeboten werden. In diesem Fall kommen die EigentümerInnen zwar den Verpflichtungen, einen Nutzungsvertrag anzubieten nach, allerdings werden potenzielle MieterInnen von überhöhten Preisvorstellungen abgeschreckt (vgl. Lier 2015:92ff).

Überdies hinaus gibt es im Zusammenhang mit dem Leerstandsgesetz weitere Auflagen bzw. Bestimmungen für EigentümerInnen leerstehender Flächen. Innerhalb von drei Monaten nach der Leerstandsermittlung ist mit der Gemeinde abzustimmen, ob und welche Möglichkeiten es für eine künftige Nutzung gibt. Darauf folgend wird von der Gemeinde ein „Leerstandsbeschluss“ erstellt, welcher festlegt, ob ein Gebäude nutzbar ist oder nicht (vgl. ebd. 2015:92ff).

Über die Möglichkeit der bereits erwähnten Strafzahlungen hat die Gemeinde bis heute zwar wenig Gebrauch gemacht, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass die Kommunikation zwischen EigentümerInnen und der Gemeinde betreffend leerstehende Flächen zugenommen hat (vgl. ebd. 2015:92ff).

In Kopenhagen besteht die Meldepflicht lediglich gegenüber Wohnungen. EigentümerInnen sind verpflichtet leerstehende Wohnungen die mehr als sechs Wochen leer stehen zu melden. Die Daten sind öffentlich nicht zugänglich, eine Datenbank für leerstehende Industrie- und Gewerbegebiete gibt es nicht (vgl. Stadtplanung 2013:78).

» Meldeverpflichtung Hamburg (D)

Im Bereich des Wohnungswesens wird eine Leerstandsmeldung im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) geregelt. Im Sinn der Zweckentfremdung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken dienenden Nutzungen, gilt hier unter Einbeziehung bestimmter Ausnahmen nach § 9 Abs. 2 HmbWoSchG das „*Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten*“ als Zweckentfremdung. Nach § 13 Abs. 2 HmbWoSchG haben Verfügungsberechtigte dies unter Angaben der Gründe sowie wesentlichen Ausstattungsmerkmalen der Immobilie (z.B. Größe) der Behörde anzuzeigen. Neben der Berechtigung Vorschläge für neue MieterInnen zu unterbreiten, kann die Behörde Geldstrafen von bis zu EUR 500.000 verhängen (§ 15 Abs. 3 HmbWoSchG).

In einem Interview mit dem CDU-Bürgerschaftsabgeordneten Jens Wolf wurde allerdings bemängelt, dass „... *der Senat bei der Verfolgung der Wohnraumzweckentfremdung nicht hart genug durchgreife*“. Obwohl im Jahr 2019 rund 1.740 Wohnungen leer standen, wurde kein einziges Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Hingegen kam es in den Jahren zuvor wiederholt, aufgrund des Leerstehens von Wohnungen über mehrere Jahre, zu Enteignungen (vgl. Springer 2019, online).

Wirkung des Handlungsansatzes

Insgesamt bietet das Instrument der verpflichtenden Leerstandsmeldung die Möglichkeit einer genauen Datenerhebung über die Leerstandssituation. Aufbauen darauf könnten konkrete Maßnahmen entwickelt werden (vgl. Wasserburger 2018:108). Da wie bei allen anderen Gütern und Dienstleistungen die Vermittlung von Immobilien über den freien Markt bzw. über Angebot und Nachfrage erfolgt, ist es umso naheliegender, den Immobilienmarkt und seine Funktionsweise zu beobachten und zu analysieren (vgl. Schiebel & Lösch o. J.:101).

In Wien gibt es betreffend die Meldeverpflichtung über den Leerstand unter der AkteurInnen des Immobilienmarktes starke Kontroverse. Während seitens der Mietervereinigung bereits seit längerem eine Meldepflicht für leerstehende Wohnungen in Wien gefordert wird, wurde das Instrument, aufgrund des „gesunden Marktzustandes“, seitens dem Wohnbaustadtrat in der Vergangenheit bereits abgelehnt. Aus Sicht der Mietervereinigung könnte nur so für ein rasches Weitervermieten gesorgt und dem „künstlichen Hochtreiben der Mieten“ entgegengewirkt werden (vgl. ORF 2015, online).

#### 4.1.4. EigentümerInnenorientierte Mobilisierungsansätze

Hinsichtlich Mobilisierungsansätzen für EigentümerInnen steht PlanerInnen anhand der Umsetzungspyramide des Stadtumbaus (vgl. *Abbildung 47*) ein umfassendes Instrumentarium zur Verfügung. EigentümerInnenorientierte Instrumente reichen von der rein verbalen Argumentation bis hin zum Einsatz hoheitlicher Zwangsinstrumente. Das Instrumentarium der Information und Kommunikation („moralischer Appell“) bauen darauf auf, dass EigentümerInnen die Verantwortung „zum Wohle der Allgemeinheit“ erkennen und folglich aus Freiwilligkeit Maßnahmen zur Aktivierung setzen. Eine neue Stelle für die Bündelung aller Informationen könnte als Kontakt- und Drehscheibe fungieren. Darüber hinaus könnte eine detaillierte Bestandsaufnahme über Eigentumsverhältnisse und Differenzierung der EigentümerInnen nach ihren Bewirtschaftungsstrategien durchgeführt werden.

Für die darauffolgende Stufe ist der Einsatz von formellen Instrumenten erforderlich und beinhaltet die Schaffung von Kooperationsanreizen (Fördermitteln). Sind konsensuale Instrumente nicht anwendbar, was bei einzelnen kleinen Erdgeschoßflächen oft der Fall ist, können hoheitliche Zwangsinstrumente, wie z.B. die Erhaltungspflicht in Deutschland (vgl. Kap. 0), bereitgehalten werden. Als letzte Konsequenz kommt die Enteignung, welche bereits in manchen Ländern bereits eingeführt wurde, zum Tragen (vgl. Vollmer 2014:68-72).

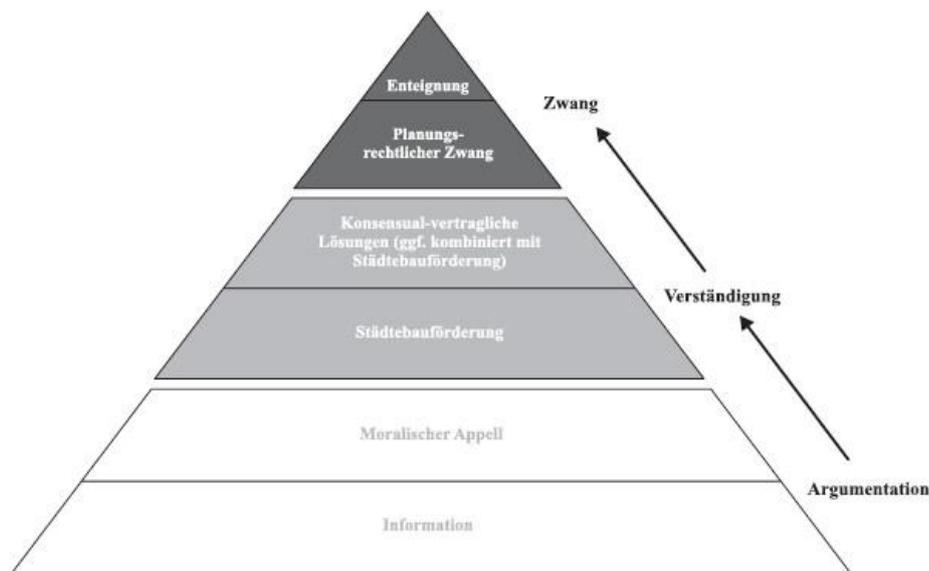


Abbildung 47: Umsetzungspyramide des Stadtumbaus; Quelle: Vollmer 2014:68

Bei der Umsetzung der Mobilisierungsansätze hinsichtlich EigentümerInnen sollte zielgruppenspezifisch nach den unterschiedlichen Bewirtschaftungstypen der EigentümerInnen (vgl. Kap. 2.2.3) differenziert werden (vgl. BMVBS & BBR 2007:114-7):

Vorhandene BestandserhalterInnen	Kurzfristige- bis mittelfristige Amortisation von Investitionen spielt in dieser Gruppe, aus persönlichen Gründen wie Besonderheit des Objektes oder familiäre Bindung, eine eher geringe Rolle. Gute und wirtschaftlich tragfähige, aber nicht unbedingt gewinnbringende Lösungen stehen dabei im Vordergrund. Oftmals reicht hier die Intensivierung der Beratung
----------------------------------	---

	über bauliche, organisatorische Finanzierungslösungen sowie eine öffentlichkeitswirksame Darstellung von Good-Practice Beispielen.
Neue BestandsverbesserInnen	Durch die Akquisition von neuen, investitionsbereiten EigentümerInnen sollen neue potenzielle NutzerInnengruppen, sowohl SelbstnutzerInnen als auch einer Vermietung interessierte InvestorInnen, durch Information über Fördermöglichkeiten und gezielten Marktinformationen angesprochen werden.
BestandserhalterInnen	Ziel bei dieser Gruppe sollte im besten Fall die Motivierung zu Sanierungsmaßnahmen und diese selbst zu BestandsverbesserInnen zu machen, sein. Der erste Schritt könnte in Form eines „Strukturchecks“ über eine Immobilie (z.B. Analyse über Standort, Grundstück, Bebauungskonzept sowie ökonomische Aspekte) angeboten, sowie ein konkreter Vorschlag über die Weiterentwicklung des Objekts vorgeschlagen werden. Gekoppelt mit der Unterstützung in der MieterInnensuche soll die Bereitschaft zur Investition gefördert werden.
EigentümerInnen mit Verkaufsinteresse	Erfahrungen zu Folge können EigentümerInnen, mit Interesse an der Veräußerung der Immobilie, nur schwer zur Investition überzeugt werden. Dies fordert einen Ansatz, der auf einen EigentümerInnenwechsel ausgerichtet ist. Als letzte Instanz könnte beispielsweise in Form eines Immobilienfonds, welcher Immobilien ankauft und selbst aufwertet und wie bereits beschrieben als Impulsgeber fungieren. Auch ein Zwischenerwerb durch die Gemeinde mit anschließendem Weiterverkauf könnte eine Möglichkeit sein.

Tabelle 28: Mobilisierungsansätze gemäß Bewirtschaftungstypen der EigentümerInnen  
Quelle: BMVBS & BBR 2007:14-17

### Wirkung des Handlungsansatzes

Oft kann es aufgrund von Informationsdefiziten der EigentümerInnen über Handlungsoptionen zu Unsicherheiten und somit zu mangelhafter Kooperationsbereitschaft führen. Auch ein schwaches Immobilien Know-how, über die Bewirtschaftungssituation und Marktbedingungen von Immobilien, kann Leerstand generieren.

Hinsichtlich des Vorhandenseins bestimmter Leerstandsmotive der EigentümerInnen, ist im Zuge von Mobilisierungsprozessen eine Rücksichtnahme auf spezifische Gegebenheiten und Herausforderungen der EigentümerInnen relevant. Dabei sollen eingetümerbezogene Leerstandsursachen bzw. Einflussfaktoren definiert werden (vgl. Schiebel & Lösch o.J.:114).

Weiters werden aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur Aufwertungsbemühungen in Quartieren erheblich erschwert. Vor diesem Hintergrund sind in Planungsgebieten Mobilisierungsansätze die EigentümerInnen betreffend, eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Bereits zu Beginn von Stadtumbau-Prozessen sollte ein Mix an differenzierten Mobilisierungsansätzen für EigentümerInnen entwickelt werden. Darüber hinaus würde in Form von Impulsprojekten seitens der Stadt ein neues Engagement sowie der Imagewandel eines Quartiers maßgeblich gefördert werden (vgl. BMVBS 2007:17).

## 4.2. Handlungsfeld: Vernetzung und Kooperation

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln erörtert, gibt es in Wien keine übergeordnete gesamtstädtische Strategie zum Umgang mit Leerstand. Weiters gibt es im Zusammenhang mit leerstehenden Geschäftsflächen keine formelle zentrale, ressortübergreifende Stelle.

Folgende Barrieren und Hindernisse in Hinblick auf das Handlungsfeld „Vernetzung und Kooperation“ haben sich im Zuge der Recherche ergeben:

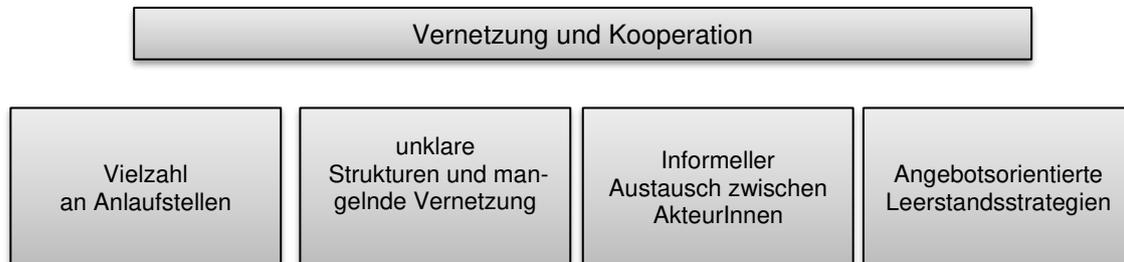


Abbildung 48: Handlungsfeld: Vernetzung und Kooperation;  
Quelle: eigene Darstellung

### 4.2.1. Optimierung des Schnittstellenmanagements

Aufgrund der unterschiedlichen Anlaufstellen im Bereich Unternehmens-, Gründungs-, Betriebs- und Sanierungsberatung wäre die Einführung einer zentralen Anlaufstelle für die Bündelung aller relevanten Basisinformationen bzw. bürokratischen Abwicklungswege erstrebenswert (vgl. Bretschneider 2008:128).

In diesem Sinne wäre die Organisation der Unterstützungsangebote nach dem One-Face-to-the-Customer – Prinzip sinnvoll. Alle Anfragen würden bei einer zentralen Stelle, welche über die verfügbaren Angebote in Wien informiert, zusammenlaufen (vgl. Kessler 2007:145).

Ebenso wäre eine Schnittstelle aller zuständigen Ämter und Dienststellen für Sanierungsmaßnahmen in Stadterneuerungs- bzw. Blocksanierungsgebieten (z.B. WohnfodsWien, Ämter der Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Verkehrsplanung, Baubehörde, Gebietsbetreuungen, Grätzelmanagement etc.) in Form einer erweiterten Kommission der MA 21 (Abteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung) erstrebenswert (vgl. Bretschneider 2008:128).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Unabhängige Organisationseinheiten können aufgrund unterschiedlicher Zielsetzungen, Personen und zahlreicher Durchlaufstationen, die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Bereiche erschweren. Weiters können durch fehlende Kommunikation, nicht geklärte Zuständigkeiten sowie eine erhöhte Komplexität (z.B. Sonderprozesse), bereichsübergreifende Abläufe gestört oder verhindert werden.

Unter der Optimierung des Schnittstellenmanagements wird nach Marks (2016) die systematische Koordination der Zusammenarbeit zwischen den jeweiligen Organisationen, Funktionsbereichen, Personen, Sparten und Projekten verstanden. Ziel dabei ist die

Schaffung klarer Regeln und Verfahren sowie die gemeinsame Abstimmung der Anforderungen (vgl. Marks 2016:57f).

#### 4.2.2. Aktive Gewerberaubörse

Passive Gewerberaubörsen übernehmen hinsichtlich leersehender Räumlichkeiten für NachfragerInnen eine reine informative Aufgabe in Form von gewerberaumbezogenen Datensammlung zum Angebot. Bei aktiven Gewerberaubörsen wird eine konkrete Vermittlung zwischen Angebot und Nachfrage angestrebt und ggf. auch steuernd oder initiativ in Form von Akquisition potenzieller NutzerInnen eingegriffen. Weiters sollen im Rahmen von aktiven Gewerbebörsen im Idealfall ImmobilieneigentümerInnen von leerstehenden Gewerberäumen aktiv angesprochen und durch Überzeugungsarbeit zu einer Vermietung angeregt werden und Hilfestellung bei z.B. Mietverhandlungen, Vorprüfung von Konzepten etc. leisten (vgl. Henckel et al. 2007:23f).

Im Zuge der Arbeit hat sich herausgestellt, dass Strategien den Leerstand betreffend eher angebotsorientiert sind und dahingehend auch keine koordinierte Bedarfsermittlung potenzieller NutzerInnen existiert. Als Beispiel ist hier die bereits dargestellte Gewerbebörse der Wirtschaftskammer Wien (vgl. Kap. 3.1.2), welche zwar Zusatzinformation über Förderungen, Standortanalysen anbietet, dennoch keiner gezielten Bedarfsermittlung nachgeht, zu nennen. Demzufolge könnte die bereits bestehende Gewerbebörse durch ein GIS-basiertes Flächeninformationssystem (vgl. Kap. 4.1.2) ergänzt werden und einen Überblick über die Branchenstruktur, Angebotslücken sowie lokale Nutzungscluster am Standort darstellen.

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Der Erfolg einer Gewerberaubörse ist unterschiedlich zu beurteilen – nach Henckel et al. (2007) wurde in einigen Städten über die aktive Vermittlung leerstehender Gewerbeflächen eine erhöhte Anzahl an Neuansiedelungen verzeichnet, andererseits gibt es Städte in der sich die Leerstandsproblematik trotz einer aktiven hochwertigen Gewerberaubörse wenig verbessert hat.

Dies kann auf die Individualität der Standorte und dem unterschiedlichen Mix an Maßnahmen und Strategien zurückgeführt werden. Dennoch ist laut Henckel et al. (2007) festzuhalten, „*dass sich die Chance auf positive Effekte dann erhöht, wenn aktive Gewerberaubörsen mit Ansiedelungsoffensiven, sprich mit der gezielten aktiven Ansprache von Unternehmen, kombiniert werden*“ (vgl. Henckel et al. 2007:24).

#### 4.2.3. Strategisches Leerstandsmanagement in Stadtquartieren

Während sich das konventionelle Leerstandsmanagement Instrumenten wie dem Leerstandskataster und der Immobilienbörsen bedient, wird im strategischen Leerstandsmanagement das Phänomen ganzheitlich betrachtet. *Dabei soll „[...] mithilfe unterschiedlicher Maßnahmen und Instrumente aktiv auf eine zukunftsfähige Neuorientierung der Angebotsstrukturen und eine Verbesserung des Images an einem Standort [...] bewirkt werden“* (Schiebel & Lösch o.J.:123).

Generell bedarf es einer klaren Handlungsstrategie in Form eines umfassenden und erkennbaren Standortkonzepts für betroffene Quartiere. Ziel dabei sollte nicht nur die Aufwertung bestehender Standortlagen, sondern eine Neuprofilierung und klare Positionierung eines Standortes sein. Ein aktives Leerstandsmanagement ist ein positives Beispiel für eine zeitgemäße, aktive und marktorientierte Wirtschaftsförderungspolitik (vgl. Funk & Markert 2008:123f).

Folgende Tabelle (vgl. *Tabelle 29*) zeigt die Arbeitsschritte eines Leerstandsmanagements auf:

Vorklärungsphase	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung der Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten,</li> <li>- Ermittlung der AkteurInnenstruktur.</li> </ul>
Erfassungs- und Analysephase	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufbau einer Datenbank (Standort-, Markt- und Objektdaten),</li> <li>- Bestandsanalyse und -bewertung, Prognosen und Perspektiven,</li> <li>- Umfeldanalyse und Bewertung.</li> </ul>
Aktivierungs- und Einbindungsphase	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorabgespräche mit relevanten AkteurInnen,</li> <li>- Aufbau eines Dialogs &amp; Kooperation mit ImmobilieneigentümerInnen,</li> <li>- Reflexion der Erfahrungen,</li> <li>- Schaffung eines Bewusstseins für neue Vermarktungsstrategien,</li> <li>- Einbezug bestehender erfolgreicher Betriebe,</li> <li>- Schaffung einer partizipativen Organisationsstruktur mit zentralen AnsprechpartnerInnen,</li> <li>- Aufbau von Partnerschaften.</li> </ul>
Kooperative Entwicklung eines Leitbilds/Profils	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung eines klaren und unverwechselbaren Profils,</li> <li>- Schaffung eines Leitbilds.</li> </ul>

Tabelle 29: Arbeitsschritte des strategischen Leerstandsmanagements;  
Quelle: eigene Darstellung nach, Schiebel & Lösch o.J.:123

Laut Funk und Markert (2008) ist die Erarbeitung des eigentlichen Vermarktungskonzepts, welches Vorgaben, klare Zielgruppen und einen konkreten Katalog an Maßnahmen beinhaltet wesentlich. Als Vermarktungsargumente können wirtschaftsförderliche Zusatzangebote für Unternehmen, die einen Leerstand „aktivieren“, formuliert werden. *„Ein aktives Leerstandsmanagement geht weit über die Floskel leerstehendes Objekt mit xy Quadratmetern zu vermieten hinaus“* (Funk & Makert 2008:123). Um kein „isoliertes“ Leerstandsmanagement zu betreiben, sollen parallel dazu passende Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Standortes entwickelt werden. In der Phase der Umsetzung der Maßnahmen soll ein kontinuierliches Monitoring eingerichtet werden. Dabei ist die Kommunikation zwischen allen AkteurInnen zu gewährleisten (vgl. Funk & Markert 2008:123f).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Die umfassende Betrachtung eines Stadtquartiers gibt Aufschluss über das Profil des Standorts, indem Schwächen und Stärken für eine zielorientierte Vermarktung eruiert werden. Laut Froessler et al. (2007) *„[...] genügt es nicht mehr, die leerstehenden Flächen nur zu verwalten und zu begrenzen“* (Froessler 2007:19). Um Leerstände einer dauerhaften Nutzung zuzuführen, muss eine aktive und umfassende Neuausrichtung von Standorten sowie eine Verbesserung des Images eines Stadtquartiers bewirkt werden. Durch das

strategische Leerstandsmanagement werden vorhandene Potenziale erarbeitet, systematisch zu einer Spezialisierung ausgebaut und im Anschluss vermarktet (vgl. Froessler et al. 2007:19).

#### 4.2.4. GrätzelmanagerInnen in Stadtquartieren

Als ein zentraler Ansprechpartner sollen „GrätzelmanagerInnen“ nicht nur allein die Vermarktung (Presse- und Öffentlichkeitsarbeit) übernehmen, sondern auch Datenbestände aktualisieren und Leerstände aufspüren. GrätzelmanagerInnen haben in dieser Hinsicht ein umfassendes Aufgabengebiet und sollen, da sie als „Anlaufstelle“ für AnbieterInnen und NachfragerInnen dienen, eine Schlüsselposition in einem angehenden Projekt einnehmen und als eine Art „Verbindung“ fungieren (vgl. Kreiml et al. 2005:7ff). Folgende Aufgabenbereiche werden für „GrätzelmanagerInnen“ definiert:

Management	Entscheidend für ein gutes Grätzelmanagement ist, dass „GrätzelmanagerInnen“ zunächst allgemeine Managementtätigkeiten, angefangen von der Organisation bis hin zur Planung und Controlling des Projektes, übernehmen.
Kommunikation	Hinsichtlich der Abwicklung des Projekts wird die Kommunikation mit relevanten Organisationen, Institutionen, BürgerInnen und den unterschiedlichen Interessengruppen übernommen. Sie fungieren als eine sogenannte Anlaufstelle für BürgerInnen. Ebenfalls übernehmen „QuartiersmanagerInnen“ die Moderation von Veranstaltungen, stellen Kontakte zu institutionellen und politischen Verwaltungseinrichtungen her und übernehmen die Öffentlichkeitsarbeit und das Marketing für ein Stadtquartier.
Administration	Neben dem allgemeinen Management und Kommunikation spielt der administrative Teil des Grätzelmanagements, welche vor alle die Verwaltung finanzieller Mittel darstellt, ebenfalls eine wesentliche Rolle.

Tabelle 30: Aufgabenbereiche von "GrätzelmanagerInnen";  
Quelle: Kreiml et al. 2005:71ff)

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Stadtteilmanagementansätze in Form von „GrätzelmanagerInnen“ werden in der Stadt(teil)entwicklung, Projektentwicklung sowie auch im einzelhandelsorientierten Citymanagement meist mit einer kommunikativen und kooperativen Zugangsweise eingesetzt. Diese können EigentümerInnen und Gewerbetreibende über geplante Veränderungen im Stadtteil informieren und partizipativ in die Entwicklung des Standortes integrieren. Die Einbindung lokaler AkteurInnen kann vorhandene Ressourcen aktivieren und zum Erfolg eines Projekts beitragen (vgl. Breiffuss 2012:27f).

Zusammenfassend können durch den Einsatz von „GrätzelmanagerInnen“ Leerstände innerhalb eines Stadtteils ganzheitlich betrachtet und mittels kooperativer Prozesse abgestimmte Strategien entwickelt werden.

#### 4.2.5. Standortmarketing auf Grätzelebene

Da sich Städte, Regionen sowie auch Stadtquartiere in einer ähnlichen Wettbewerbssituation wie Unternehmen und Organisationen befinden, stellt das auf ein Grätzel bzw. Stadtquartier ausgerichtete Stadtteilmarketing ein Instrument dar, Standorte zu attraktiveren.

Ziel ist es, das Image eines Stadtteils nicht nur durch Werbekonzepte zu stimulieren, sondern vielmehr eine lokale Identität gemeinsam mit den lokalen AkteurInnen zu schaffen („place branding“<sup>7</sup>). Mitunter kann mit visuellen Medien eine einheitliche Marke geschaffen werden und die Bevölkerung dazu anregen, Teil dieser Gemeinschaft zu werden (vgl. Mariacher 2012:12f).

In Anlehnung an das Wiener Einkaufsstraßenmanagement (vgl. Kap. 3.1.2) wäre zur Schaffung einer „Grätzeldentität“ die Etablierung einer Werbegemeinschaft auf Quartiers-ebene möglich. In Form von festen Abgaben der NutzerInnen könnten die Mittel für gemeinsame Events, Werbung etc. bereitgestellt werden. Nach dem Vorbild von Mietverträgen in Einkaufszentren könnten unterdessen gleiche Öffnungszeiten und Qualitätsstandards (z.B. Schaufensterpräsentationen) festgelegt werden (vgl. Henckel 2007:26).

» Einkaufsstraßen als Vorbildfunktion

Die Neubaugasse im 7. Wiener Gemeindebezirk ist ein gelungenes Beispiel einer modernen und lebendigen Einkaufsstraße, welche ähnlich dem Konzept von Shopping-Centren aufgebaut ist. Zwar bringt die Neubaugasse eine gewisse Größe mit sich, dennoch kann sie durchaus ein gutes Beispiel dafür sein, wie ein Viertel mit einer einheitlichen Vermarktungsstrategie belebt werden kann. Der Verein „IG Kaufleute am Neubau“ wurde bereits im Jahr 1983 durch den Zusammenschluss der ansässigen Unternehmen als erster Einkaufsstraßenverein ins Leben gerufen. Ziel ist es durch die Vernetzung von Unternehmen, Schaffung einer Identität sowie gemeinsamer Vermarktung für alle KundInnen und UnternehmerInnen einen attraktiven Standort zu gestalten (vgl. IG der Kaufleute am Neubau 20019, online).

» Shopping Centren als Vorbildfunktion

Die oberste Priorität eines Shopping-Centers ist es, den MieterInnen durch Agglomerationen<sup>8</sup> eine Maximierung der Umsätze sowie Gewinne zu gewährleisten. Beispielsweise können kleinere Unternehmen von der Kundschaft der Großbetriebe sowie der Vielfalt unterschiedlicher Dienstleistungen profitieren (Magnetbetriebe). Darüber hinaus teilen sich die MieterInnen die Infrastrukturkosten und können somit einen höheren qualitativen Standard bieten. Den KundInnen hingegen wird, durch die Bereitstellung einer breiten Palette an Dienstleistungen und Einrichtungen an einem Ort, eine angenehme Einkaufsatmosphäre sowie Zeitersparnis geboten. Die Bildung solcher Synergien bewirkt eine höhere Kundenzufriedenheit und führt für Gewerbetreibende positive Effekte mit sich (vgl. Yuo 2003:2-5).

---

<sup>7</sup> „A place brand is a network of associations in the place consumers' mind based on the visual, verbal, and behavioral expression of a place and its' stakeholders. These associations differ in their influence within the network and in importance for the place consumers' attitude and behavior“ (vgl. Zenker 2020, online).

<sup>8</sup> Durch eine Konzentration gleicher und unterschiedlicher Branchen entstehen für Unternehmen Standortvorteile (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon, online).

Zu den bedeutsamsten nicht-baulichen Erfolgsfaktoren eines Shopping-Centers zählen die Schlagworte „Erlebnis“, „Convenience<sup>9</sup>“ und „Versorgung“, die durch einen Branchen- und Mietermix, zusammen mit dem Service- und Dienstleistungsangebot KundInnen geboten werden können. Die Kombination all dieser Faktoren ist bedeutsam für die Gesamtpformance des Shopping-Centers und dessen Image (vgl. Sturm 2006:67ff).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Die Aufwertung und Stärkung eines Standortes über Marketingmaßnahmen, kann eine erhöhte Nachfrage nach Geschäftslokalen auslösen und einen wesentlichen Beitrag zur Prävention von Leerstand leisten. Der Erfolg einer solchen Maßnahme ist von den Rahmenbedingungen bzw. Problemlagen des Standortes sowie der Kooperationsbereitschaft (z.B. Zahlungsbereitschaft für Marketingmaßnahmen) der unterschiedlichen AkteurInnen abhängig (vgl. Henckel et al. 2007:35).

#### **4.2.6. Konzepte für Nutzungsmischung in Stadtquartieren**

Dem STEP 2025 (vgl. Kap. 3.1.1) zufolge ist die urbane Nutzungsmischung sowie eine flächendeckende und fußläufig zu erreichende Nahversorgung ein wesentliches Ziel.

Bereits in den 1990er Jahren führte es aufgrund wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderung sowie ökologischer Herausforderungen zu einem Umdenken in der Stadtplanung. Laut Reicher & Klein (2017) ist die *Nutzungsmischung* „heute nicht nur ein politische erklärtes Ziel, sondern ein etabliertes Planungsprinzip zur Reaktivierung lange ungenutzter städtischer Potenziale und zur Bewältigung ökologischer Probleme“ (Reicher & Klein 2017:121). Auch in der Immobilienbranche haben attraktive und nutzungsgemischte Stadtquartiere eine starke Nachfrage und spiegeln sich in den Vermarktungsstrategien wider (vgl. ebd. 2017:121).

Henckel (2007) zufolge, ist ein möglichst vollständiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot innerhalb der Versorgungsfunktion eines Stadtquartiers essentiell. Demzufolge sollten quantitative und qualitative Lücken im Angebot (z.B. Sortiment, Betriebsformen, Betriebsgrößen etc.) ermittelt werden (vgl. Henckel 2007:20f).

Aufgrund der hohen Komplexität der Umsetzbarkeit von gemischten Stadtquartieren ist ein vielfältiger und zeitlich differenzierter Zugang entscheidend. Auch ein alleiniges Verordnen von nutzungsgemischten Quartieren ist zu wenig, dennoch ein „Schlüssel zur frühzeitigen Aktivierung“ von Interessensgemeinschaften und relevanten AkteurInnen. Zwar wird in Plandokumenten, wie mit der Kategorie Wohngebiet-Geschäftsviertel im Flächenwidmungsplan (vgl. Kap. 3.2.1.1), eine Grundbasis für gemischte Baugebiete geschaffen, dennoch gibt es je nach Stadtquartier fallspezifische Barrieren, welche überwunden werden müssen (vgl. Forlati & Peer 2017:30).

---

<sup>9</sup> KonsumentInnen wird beim Einkaufen neben der Bereitstellung von Gütern des täglichen Bedarfs auch Dienstleistungen sowie gastronomische Angebote zur Verfügung gestellt (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon, online).

Je nach Funktion, Lage und Umfeld eines Quartiers haben Stadtquartiere ein differenziertes Nutzungsspektrum und „tragen auf unterschiedliche Weise zu einer ausgeglichenen Angebots- und Verteilungsstruktur an Nutzungen im Stadtgebiet bei“ (Reicher & Klein 2017:126). Der Mix an Angeboten sollte in Verbindung mit dem Bedarf in einem Quartier abgestimmt werden, welches verschiedene Nutzungen wie kleine Detailhandels- und Gastronomieangebote, Spezialangebote oder gewerbliche Cluster (z.B. Musik, Baugewerbe, Kreativindustrie etc.) umfassen kann. Die Berücksichtigung der Anforderungen der NutzerInnen hinsichtlich Raumangebot, technischer Ausstattung, Investitionspotential und Ausbaustandard sollte dabei im Vordergrund stehen (vgl. RZU 2019:30).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Die Realisierung eines funktionierenden nutzungsgemischten Quartiers bedarf einer gezielten Konzeption und Steuerung (vgl. Reicher & Klein 2017:127). Darüber hinaus werden weitere Instrumente z.B. Gewerberaumbörsen, gezielte Akquisitionsstrategien, Mietpreisdifferenzierungen bis hin zu einer Generalvermietung benötigt. Ziel dabei ist einen attraktiven Angebotsmix zu gewährleisten und potenziellen NutzerInnen eine Perspektive anzubieten (vgl. Henckel 2007:20f). Durch ein gezieltes Anwerben können Einzelhandel, Dienstleistungen aber auch produzierendes und verarbeitendes Gewerbe in ein Quartier integriert werden (vgl. Reicher & Klein 2017:127).

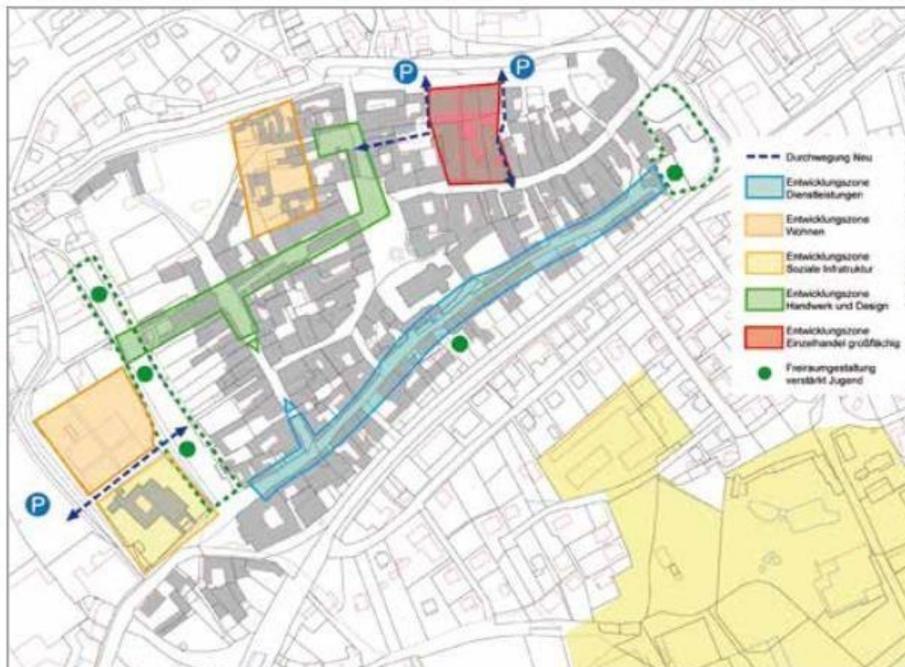
Für die Umsetzung der Maßnahme sind einerseits AkteurInnen für die Finanzierung und Durchführung sowie die Zustimmung der EigentümerInnen notwendig. In dieser Hinsicht könnte sich die Kooperationsbereitschaft der EigentümerInnen in der Umsetzung der Maßnahme als schwierig erweisen. Dies setzt einen langen Prozess hinsichtlich Sensibilisierung, Motivierung und Überzeugung, da diese evtl. kurzfristig auf Renditen verzichten müssen, voraus (vgl. Henckel 2007:20f).

Zusammengefasst sind nach Reicher & Klein (2017) nutzungsgemischte Stadtstrukturen „kein Garant für kurze Wege, aber eine grundsätzliche Voraussetzung dafür“ (Reicher & Klein 2017:121). Vor allem tragen diese zu einer kompakten urbanen und lebenswerten Stadt bei. In der Planungspraxis kann es hinsichtlich Spezifizierung, sprich auf welche Art und in welchem Ausmaß die Mischung am idealsten ist, zu argumentativen Problemen führen (vgl. Reicher & Klein 2017:121).

#### **4.2.7. Clusterbildung in Quartieren**

Aufgrund der Lage, Topografie, vorhandene Baustruktur und geschichtlicher Entwicklung haben einzelne Quartiere bzw. Straßenzüge unterschiedliche Potentiale für zukünftige Nutzungsschwerpunkte – sogenannte Clusterbildungen. Dementsprechend sollen die vorhandenen Potentiale, wie z.B. „Handwerk und Design“ oder „Einzelhandel“ über die Bündelung in Cluster intensiviert werden. Ebenfalls sollen Objekte, welche in absehbarer Zeit leer stehen werden bzw. einer Umnutzung bevorstehen in die Potenzialanalyse miteinbezogen werden. Auch die Möglichkeit einer Zusammenlegung von Flächen bei benachbarten Leerständen im Erdgeschoßbereich wäre für künftige auch größere Einzelhandelsbetriebe anzustreben (vgl. Österreichischer Städtebund o.J.:23).

In Form einer Vermietungsgesellschaft könnten, ähnlich wie in einem Einkaufszentrum, Mietpreise je nach NutzerInnen angeboten werden, sowie ein attraktiver Angebotsmix entwickelt werden. Durch die Ansiedelung eines „Frequenzbringers“ in einem zentral gelegenen Ladenlokal würden die umliegenden Geschäfte von der erhöhten PassantInnenfrequenz profitieren und ihre Umsätze sowie die Zahlungsfähigkeit steigern (vgl. Froessler et al. 2009:27).



Potenzialanalyse der Innenstadt für zukünftige Schwerpunktentwicklungen: Dienstleistungen, Wohnen, soziale Infrastruktur, Handwerk, Einzelhandel

Abbildung 49: Stadtteilbezogene Entwicklungspotenziale und mögliche Clusterbildungen am Beispiel Hartberg; Quelle: Österreichischer Städtebund o.J.:23

### Wirkung des Handlungsansatzes

Untersuchungen legen nahe, dass in der Clusterbildung auf Quartiersebene zwar wenige Erfahrungen vorliegen, dennoch die Bündelung lokaler Gegebenheiten einen wirkungsvollen Impuls zur Revitalisierung problematischer Standorte setzen kann. Zwar sollte die „Steuerung“ des Standortverhaltens von Unternehmen, im Sinne der Ansiedelung von Unternehmen an ungeeigneten Standorten, nicht die Aufgabe der lokalen Wirtschaftspolitik sein, dennoch zum Ziel haben, mögliche Entwicklungshemmnisse, die einer Inwertsetzung an sich vorteilhafter Lagebedingungen eines Standorts im Wege stehen, abzubauen. Die Bildung von Agglomerationen kann Unsicherheiten bei Unternehmen verringern, die Entwicklung und Durchsetzung von Neuerungen stärken und dadurch Wettbewerbsvorteile am Markt schaffen (vgl. Neumann 2007:2).

Aus mittelfristiger Sicht kann durch die Profilierung von Clustern eine Aufwertung und langfristig eine gesamte Standortentwicklung forciert werden (vgl. Österreichischer Städtebund o.J.:23).

#### 4.2.8. Business Improvement Districts (BID) und Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)

Da den Untersuchung zufolge zahlreiche Geschäftslokale nicht mehr den heutigen Ansprüchen für Unternehmen (z.B. Ausstattung, Barrierefreiheit etc.) entsprechen, wäre die Initiierung sogenannter „Business Improvement Districts“ (BIDs) bzw. Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG), einerseits durch finanzielle Anreize und andererseits durch „Zwangsmaßnahmen“, eine Möglichkeit für die Revitalisierung und Attraktivierung von Leerstandsbereichen in der Innenstadt.

Bei einem BID wird ein Innenstadtbereich klar abgegrenzt, in welchem sich EigentümerInnen und GewerbemietlerInnen freiwillig zusammenschließen und ein Handlungsprogramm, welches aus gemeinsamen Interessen hervorgeht, formuliert. Das Ziel dabei ist eine Attraktivierung des direkten Umfelds, Grundeigentums oder Geschäftsbetriebs. Die Maßnahmen werden dabei aus einer selbst auferlegten sowie zeitlich befristeten Abgabe, welche über die Grundsteuer von den EigentümerInnen eingezogen wird, finanziert (vgl. Mossig & Dorenkamp 2010:13).

##### » BIDs in Deutschland

In Deutschland wurde im Gegensatz zu freiwilliger informeller Kooperation im Rahmen von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) die Kooperation der ImmobilieneigentümerInnen in Form von Business Improvement Districts (BID) im Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich formalisiert. Ursprünglich wurde dieses Modell bereits Mitte der 1960er Jahre in Nordamerika eingesetzt und diente der Revitalisierung von innerstädtischen Geschäftszentren – der zentrale Fokus lag dabei schon damals auf den ImmobilieneigentümerInnen sowie den Geschäftstreibenden (vgl. Vollmer 2014:98ff).

Durch folgende Regelung wird die Durchführung dieser standortbezogenen Maßnahme in Deutschland ermöglicht:

*Nach § 171f (BauGB) können „[...] nach Maßgabe des Landesrechts Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwandes können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden“ (§ 171f BauGB).*

Der Grundgedanke solcher BIDs ist, das wie in Einkaufszentren übliche Center-Management, welches auf Innenstadtlagen übertragen wird und Wettbewerbsnachteile ausgleichen, sowie die Innenstadt beleben soll. Im Management werden gemeinsame Marketingaktivitäten, bauliche Veränderungen, ein gemeinsames und attraktives Auftreten oder besondere Regelungen für ein gemeinsames Parkplatzangebot geschaffen. Für die Finanzierung eines BIDs kann durch eine Satzung eine Abgabe der EigentümerInnen erhoben werden (vgl. Michalik 2010:127f).

Für die Einrichtung eines BIDs ist die Zustimmung der betroffenen EigentümerInnen von Geschäftslokalen entscheidend. Die jeweilige Landesvorschrift regelt in diesem

Sinn die benötigte Anzahl der Zustimmungen. Wird die notwendige Anzahl an Zustimmungen erlangt, sodass die formale Einrichtung erfolgen kann, werden Beiträge für die Finanzierung von Gemeinde eingezogen und an die zuständige Organisation übermittelt (vgl. Vollmer 2014:98ff).

Im Rahmen der BIDs existieren in Deutschland zusätzlich Steuerungsansätze wie z.B. eine erhöhte steuerliche Abschreibungen (EstG § 7) oder auch Zwangsmechanismen, die normalerweise auf den einzelne(n) EigentümerIn ausgerichteten Instrumenten, wie dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB (vgl. 0) (vgl. Frey 2008:13f).

### Wirkung des Handlungsansatzes

Grundsätzlich sind Business Improvement Districts (BIDs) aufgrund von verpflichtenden Abgaben auf einem umfangreichen Engagement privater EigentümerInnen aufgebaut und von der Mitwirkungsbereitschaft der EigentümerInnen abhängig (vgl. Michalik 2010:127f).

In Hinsicht auf die Quartiersentwicklung können lt. Heinze (2007) *BIDs „dort richtig eingesetzt werden, wo genügend finanzielles Potenzial sowie eine grundsätzliche Interessenshomogenität der EigentümerInnen vorhanden ist“* (Heinze 2007:21). Ist nicht ausreichend finanzielles Kapital vorhanden, was in Quartieren mit hohen Leerstandsquoten und niedrigem Mietpreisniveau oft der Fall ist, so ist der Einsatz von Förderungen der öffentlichen Hand vorausgesetzt (vgl. Heinze 2007:21f).

Der Vorteil gegenüber anderen partizipativen Modellen ist, dass nach einem mehrheitlichen Beschluss eines BIDs alle ansässigen EigentümerInnen die entsprechende Abgabe entrichten müssen und somit auch dem „Trittbrettfahrer-Phänomen“, in welchem sich EigentümerInnen zwar keinen Initiativen anschließen aber dennoch von den gesetzten Maßnahmen profitieren, entgegengewirkt wird (vgl. Michalik 2010:127f). Durch ein BID entsteht ein wirtschaftlich stabiler, zielorientierter, handlungsfähiger und im Idealfall sich selbst finanzierender Verband zur Produktion öffentlicher Güter und bietet städtischen Aufwertungsprozessen viele Chancen (vgl. Mossig & Dorenkamp 2010:14).

Folgende zentrale Grundsätze lassen sich für BIDs festhalten:

- haben klar abgegrenzte (meist innerstädtische) Bereiche,
- sind durch ein Gesetz formalisiert,
- werden von der lokalen Wirtschaft ausgehend durch einen Bottom-Up-Prozess initiiert,
- die Finanzierung erfolgt ausschließlich durch private Mittel,
- sind zeitlich befristet,
- ihr Ablauf ist klar strukturiert und sie sind rechenschaftspflichtig (vgl. Michalik 2010:128).

Da BIDs auf einem Zwangsmechanismus hinsichtlich der Erhebung von Beiträgen beruhen, wäre hier eine gesetzliche Regelung des Landes bzw. Bundes notwendig. Die Idee von BIDs wurde in Wien zwar schon diskutiert aber noch nie durchgesetzt (vgl. Frey 2008:13f).

#### 4.2.9. (Innen-)Stadtentwicklungsfonds

Im Rahmen der JESSICA-Initiative<sup>10</sup> seitens der Europäischen Union wurde ein neues Finanzinstrument zur Implementierung von Stadtentwicklungsfonds (SEF) auferlegt. Nach Nischwitz & Andreas (2019) soll die Stadtentwicklung anhand dieses Instruments durch keine „reine zuschussbasierte Förderpraxis“, sondern stärker durch ein „kreditbasiertes unternehmerisches Engagement“ unterstützt werden (vgl. Nischwitz & Andreas 2019:6).

Angelehnt an unternehmensfördernde Fonds (u.a. Startkapitalfonds, Beteiligungsfonds) sind Stadtentwicklungsfonds in Form von Darlehen, Garantien bzw. Bürgschaften und Eigenkapitalbeteiligungen aufgebaut. Die dabei resultierenden (auch wenn begrenzten) finanziellen Rückflüsse (u.a. Garantiegebühren, Darlehenszinsen und -tilgung) werden für erneute Stadtentwicklungsprojekte eingesetzt. Der Vorteil gegenüber einmaligen Zuschüssen liegt darin, dass bei einer gleichzeitigen Mobilisierung des Einsatzes privater Ressourcen ein Grundkapital geschaffen wird, somit eine dauerhafte Stadtentwicklung angeregt wird und die Wirtschaftlichkeit und Effizienz eines Projektes stärker in den Fokus rückt. Festgehalten kann werden, dass die SEF stadtentwicklungsrelevante, weder kommerzielle wettbewerbsfähige Vorhaben der Privatwirtschaft (z.B. Errichtung von Einkaufszentren), noch Projekte der öffentlichen Hand unterstützt, die keine finanziellen Rückflüsse erwirtschaften können, (z.B. Errichtung von Grünanlagen) (vgl. Nischwitz & Andreas 2019:6).

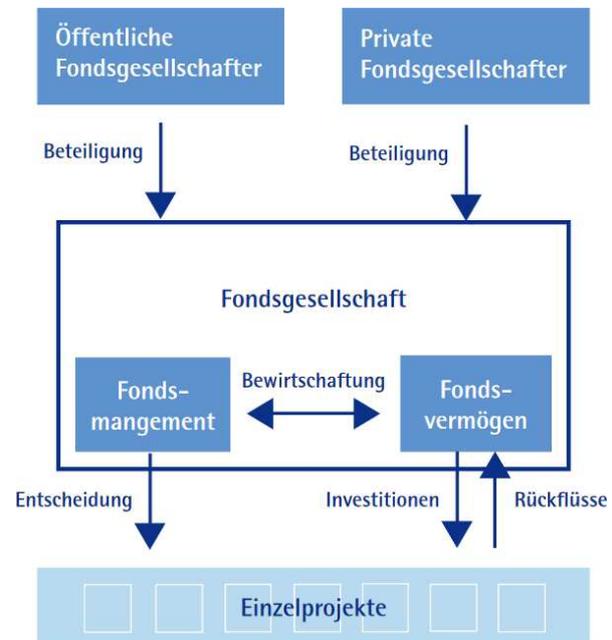


Abbildung 50: Grundstruktur eines Stadtentwicklungsfonds; Quelle: Entwicklungsagentur, Rheinland-Pfalz e.V. 2011:9

Nischwitz & Andreas (2019) zufolge, sind Stadtentwicklungsfonds für folgende Anwendungs- und Projektbereiche einsetzbar (vgl. Tabelle 31):

Flächenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung und Bebauung von Brachflächen (Revitalisierung),</li> <li>- Gewerbeparks und Technologiezentren,</li> <li>- Büro- und Handelsflächen,</li> <li>- Gewerbeflächen.</li> </ul>
Bauprojekte/Hochbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau von Gebäuden,</li> <li>z.B. Freizeitzentren, Mehrgenerationenhäuser, Schulen, sozialer Wohnungsbau, Bürogebäude.</li> </ul>
Bestandsinvestitionen Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung (z.B. energetische Sanierung)</li> <li>- Modernisierung,</li> </ul>

<sup>10</sup> Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas – Gemeinsame europäische Unterstützung für Investitionen zur nachhaltigen Stadtentwicklung (vgl. Europäische Investitionsbank 2020, online)

	- Umnutzung und Renovierung von Gebäuden.
Infrastrukturentwicklung	- Insbesondere bei der Gestaltung des öffentlichen Raums, z.B. Verkehrswege, Wasser/Abwasser, Energie.
Quartiersentwicklung	- Bündelung von Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtquartieren mit besonderem Erneuerungsbedarf.

Tabelle 31: Anwendungsbereiche von SEF;  
Quelle: Nischwitz & Andreas 2019:7f

» ISE-Fonds in Bad Dürkheim (D)

Bereits 1989 wurde aufgrund zunehmender Ladenleerstände, neben den Sanierungsmaßnahmen, ein Stadtbildpflegefonds in Form von kostenlosen Beratungen und Zuschüssen zu Renovierungsmaßnahmen für EigentümerInnen ins Leben gerufen. Aufgrund der Begrenztheit der kommunalen Mittel wurde nach einem neuen langfristigen, von der öffentlichen Haushaltslage unabhängigen Instrumentarium gesucht – wobei hiermit das Konzept des InnenStadtEntwicklungsfonds (ISE-Fonds) entstand. Dabei soll im Sinne eines Public-Private-Partnership-Modells (PPP), in dem privates Kapital für die Innenstadtentwicklung genutzt wird, eine Attraktivierung der Innenstadt durch Erhaltung und Erweiterung der Nutzungsmischung in Form von Beratungs- und Förderleistungen erfolgen.

Neben baulichen Maßnahmen werden Konzepte auf Grundlage städtischer Zielvorgaben, Unternehmens- und Geschäftsideen sowie Marketingmaßnahmen gefördert. Die Beratungsleistungen beziehen sich dabei auf ein innerstädtisch abgegrenztes Gebiet und können durch ImmobilieneigentümerInnen sowie Gewerbetreibende beansprucht werden.

Die Finanzierungs- und Organisationsstruktur wird seitens der öffentlichen und privaten AkteurInnen partnerschaftlich gestaltet. Das zentrale Gremium setzt sich aus einem kommunalen Ausschuss (in welchen auch die privaten Geldgeber vertreten sind) zusammen. Die Verwaltungsaufgabe übernimmt die Stadtverwaltung Bad Dürkheim, während die Geschäftsstelle die Bewilligungen nach Maßgabe der Förderrichtlinien erteilt - für Förderungen unter 5.000 EUR ist eine Zustimmung des Ausschusses nicht notwendig. Des Weiteren gilt die Geschäftsstelle als zentrale Ansprechpartner und übernimmt das Berichtswesen gegenüber dem Ausschuss.

Der Stadt Bad Dürkheim zufolge ist die enge Zusammenarbeit zwischen Städtebau und Wirtschaft ein entscheidender Erfolgsfaktor des ISE-Fonds. Die Einbeziehung mehrerer AkteurInnen in Form von konkreten Absprachen zwischen EigentümerInnen und Gewerbetreibenden soll endogene Potenziale aktivieren (vgl. Brill 2009:22).

Wirkung des Handlungsansatzes

In Hinblick auf die Revitalisierung des Immobilienbestands mittels (Innen-)Stadtentwicklungsfonds ist der frühzeitige Einsatz entscheidend. In Form von Einzelmaßnahmen kann die Revitalisierung einer „Schlüsselimmobilie“ gefördert werden. Mensing (2019) zufolge, bedeutet dies den Einsatz *„bei ersten Leerständen bzw. Anzeichen für ein Downgrading und das Instrumentarium der Städtebauförderung in diesem Fall nicht greift“* (Mensing

2019:126).

Wird die Problemimmobilie reaktiviert, kann gegebenenfalls ein kollektiver Nutzen für die Stadt- bzw. Quartiersrendite hinsichtlich Aufwertung, höheren Steuern, Kaufkraftzuflüssen etc. entstehen, sowie durch die Investitionsimpulse eine Ansiedelung von neuen Nutzungen aktiviert werden (vgl. Mensing 2019:126).

Hinsichtlich der Wirkung und Einflüsse von Stadtentwicklungsfonds gibt es bisher aufgrund der relativen Neuheit des Instrumentes nur wenige Studien. Auch eine kritische Auseinandersetzung hinsichtlich Strukturveränderungen gibt es bislang kaum. Die vorhandenen Studien zeigen lediglich die Idee des Instruments, Machbarkeitsanalysen sowie Untersuchungen über die Funktionen und Strukturen zur Implementierung solcher Fonds (vgl. Nischwitz & Andreas 2019:41).

Generell ist festzuhalten, dass sich die Einrichtung solcher Fonds als sehr aufwendig erweisen können (Einbeziehung neuer AkteurInnen, höhere Abstimmungserfordernisse etc.) und die Erfolge erst langfristig sichtbar werden (ebd. 2019:11).

### 4.3. Handlungsfeld: Imageaufwertung und Standortbelebung

Die Aktivierung leerstehender Geschäftsflächen beruht ebenfalls auf der Modernisierung, Instandhaltung und Aufwertung der Objekte sowie der Attraktivierung des umliegenden Standortes. Folgende Barrieren und Hindernisse in Hinblick auf das Handlungsfeld „Imageaufwertung und Standortbelebung“ haben sich im Zuge der Recherche ergeben:

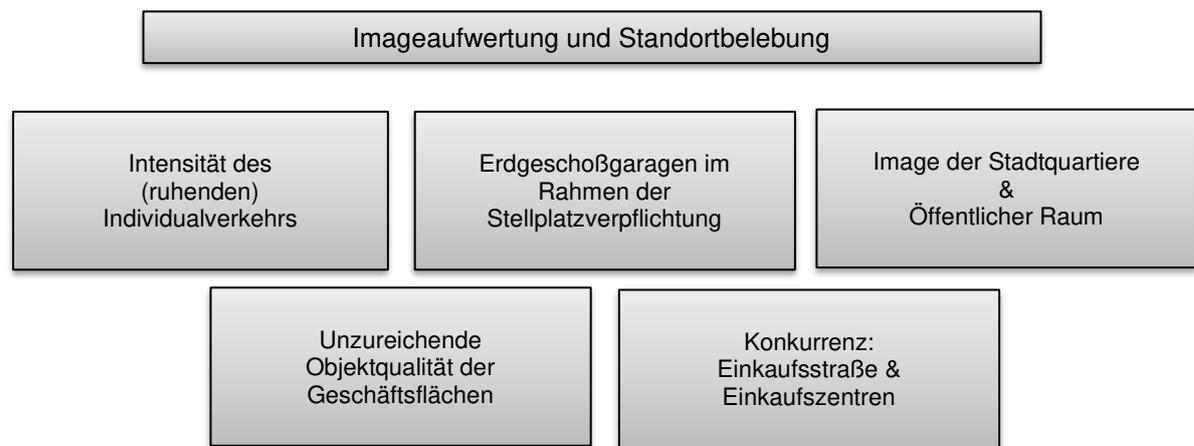


Abbildung 51: Handlungsfeld: Imageaufwertung und Standortbelebung;  
Quelle: eigene Darstellung

#### 4.3.1. Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung

Nach Zoller (2016) hat „das Unterbringen des ruhenden Verkehrs und ein entsprechendes Parkplatzangebot immensen Einfluss auf die Gestaltung der Erdgeschoßzone“ (Zoller 2016:25). Wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben (vgl. Kap. 2.4.7), schreibt das Wiener Garagengesetz je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. bei Geschäftsflächen für je 100 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum die Schaffung eines Stellplatzes vor.

Im Sinne der „Schaffung von autoverkehrsfreien Zonen sowie großzügig dimensionierten Gehsteigen“ und der „Schaffung von öffentlich nutzbaren Räumen“ nach den Zielen des

STEP 2025 (vgl. Kap. 3.1.1) sollte das Stellplatzregulativ sowie die Straßenräume überdacht und neu interpretiert werden. Bork et al. (2015) zufolge, wäre neben der allgemeinen Verkehrsberuhigung die Optimierung des Parkraums, sprich Reduktion von Kfz-Stellplätzen im öffentlichen Raum, ein wesentlicher Ansatz (vgl. Bork et al. 2015:49).

» Differenzierte Betrachtung des Stellplatzbedarfs, Nordrhein-Westfalen (D)

In der Bauordnung von Nordrhein-Westfalen wird bei der Errichtung von Stellplätzen eine differenzierte Betrachtung des Stellplatzbedarfs ermöglicht.

Grundsätzlich sind wie in Wien laut § 48 Abs. 1 (BauO NW) bei der Errichtung bzw. Nutzungsänderung von Anlagen Stellplätze oder Garagen in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. *Im § 48 Abs. 3 (BauO NW) wird allerdings geregelt, dass „[...] die Gemeinden festlegen können, ob und in welchem Umfang [...] Garagen oder Stellplätze errichtet werden müssen, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen. Ebenfalls können die Gemeinden „[...] den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von Garagen oder Stellplätzen regeln, wenn der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen verringert wird oder durch den nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschosse entsteht“ (§ 48 Abs. 3 BauO NW).*

» Befreiung von Stellplatzablöse durch Mobilitätskonzepte Rostock (D)

Neben der Möglichkeit zur Leistung eines Ablösebetrags für nicht errichtete vorgeschriebene Stellplätze (die Ermittlung des Stellplatzbedarfs richtet sich nach einer Richtzahlentabelle), ist laut Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 15. November 2017 nach § 7 die Aussetzung und Befreiung von der Stellplatzablösemöglichkeit durch ein qualifizierten Mobilitätskonzept möglich:

*„(1) Wird für ein Vorhaben ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann eine Befreiung von oder Aussetzung der Zahlung des Stellplatzablösebetrages ganz oder teilweise erfolgen. Die Anzahl der abzulösenden Stellplätze nach § 5 kann um bis zu 30 Prozent verringert werden“ (§ 7 Abs. 1 der Stellplatzsatzung).*

*„(2) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Absatzes 1 stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer an Kraftfahrzeugen bzw. Kfz-Stellplätzen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:*

- 1. die Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept,*
- 2. die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z.B. die Bereitstellung von E-Bikes, Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Konzepte) oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen/-räumen (z.B. für Fahrradanhänger), spezielle Angebote für Beschäftigte, Bewohner und andere Nutzer (z. B. Jobticket, Semesterticket, Jobräder, ÖPNV-Abo)“.*

3. *spezielle Angebote für Beschäftigte, Bewohner und andere Nutzer (z. B. Jobticket, Semesterticket, Jobräder, ÖPNV-Abo)*“ (§ 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung).

Dies bedeutet sohin, dass BauwerberInnen bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts der Stellplatzbedarf durch alternative Maßnahmen reduziert wird und von der Entrichtung eines Ablösebetrags teilweise oder ganz befreit werden können. Die Details werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, wobei die Umsetzung des Konzepts öffentlich-rechtlich als auch privat-rechtlich abgesichert wird (vgl. Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018:5-8).

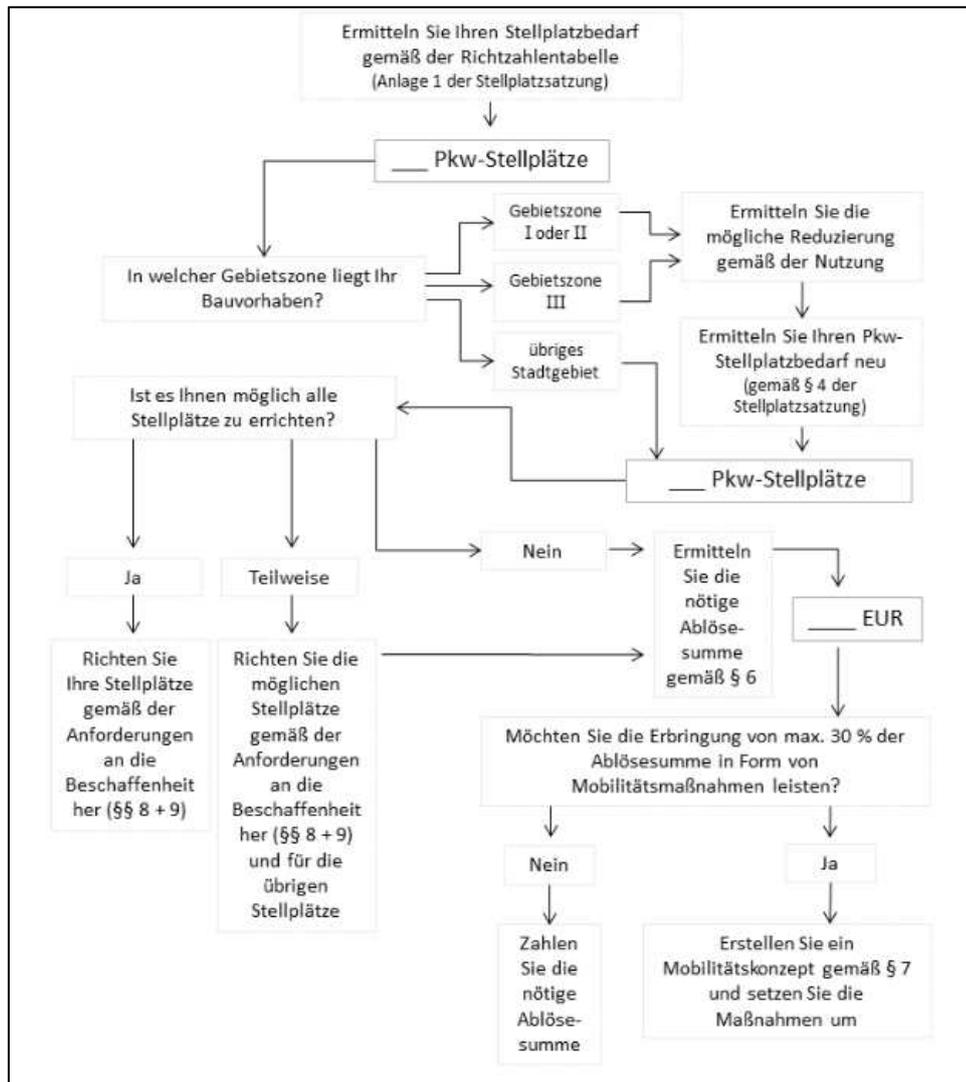


Abbildung 52: Prüfschema zur Ablöse mittels Mobilitätskonzept;  
Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018:19

» Stellplatzreduktion mittels Mobilitätsmanagement - Salzburg (AT)

Auch in Salzburg sind gemäß § 39 Abs. 2 (BauTG) Pflichtstellplätze (grundsätzlich) auf dem Bauplatz herzustellen. Den weiteren Bestimmungen zufolge besteht nach § 38 Abs. 3 (BauTG) allerdings die Möglichkeit, unter Einhaltung von Mobilitätsmanagement-Maßnahmen, eine Reduzierung der Pflichtstellplätze. Darin ist geregelt, dass die

Gemeinde berechtigt ist „die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze gemäß den Vorgaben dieser Bestimmung durch Verordnung abweichend festzulegen“ (vgl. Stadt Salzburg 2018a, online).

Ziel des Mobilitätsmanagements (MM) ist die Förderung des nachhaltigen Verkehrs sowie die Verringerung der Nachfrage nach dem privaten Pkw. Im Gegensatz zu „harten“ Infrastrukturmaßnahmen basiert das Mobilitätsmanagement auf „sanften“ Maßnahmen wie Information, Kommunikation und Organisation und setzt dabei voraus, dass für die „alternativen Verkehrsmittel“ eine entsprechende Infrastruktur bereitgestellt wird – entscheidend dabei ist die bereits vorhandene Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung, sowie die Analyse der jeweils unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse der NutzerInnen (MitarbeiterInnen, BesucherInnen, Gäste, BewohnerInnen) des Objekts (vgl. Stadt Salzburg 2018b:5).

» Züricher Zonenmodell (CH)

Nach der Züricher Parkplatzverordnung ist der Normalbedarf für einen Stellplatz je m<sup>2</sup> wie folgt definiert:

Nutzweise	Geschoßfläche
Wohnen	120 m <sup>2</sup>
Dienstleistung (Büros, Labors, Praxen, Kleingewerbe usw.)	
erste 500 m <sup>2</sup> je Betriebseinheit	120 m <sup>2</sup>
über 500 m <sup>2</sup> je Betriebseinheit	210 m <sup>2</sup>
Verkauf (Läden)	
Erste 2000 je Betriebseinheit	100 m <sup>2</sup>
Über 2000 je Betriebseinheit	160 m <sup>2</sup>
Gastronomie (Restaurants, Cafés, Bars)	40 m <sup>2</sup>

Tabelle 32: Normalbedarf an Stellplätzen gem. Art. 4 Parkplatzverordnung Zürich;  
Quelle: eigene Darstellung nach, Parkplatzverordnung Zürich, 2010:2

Darüber hinaus wird allerdings je nach Erschließungsqualität die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Abstellplätze in einem Zonenmodell (vgl. Abbildung 53) geregelt:

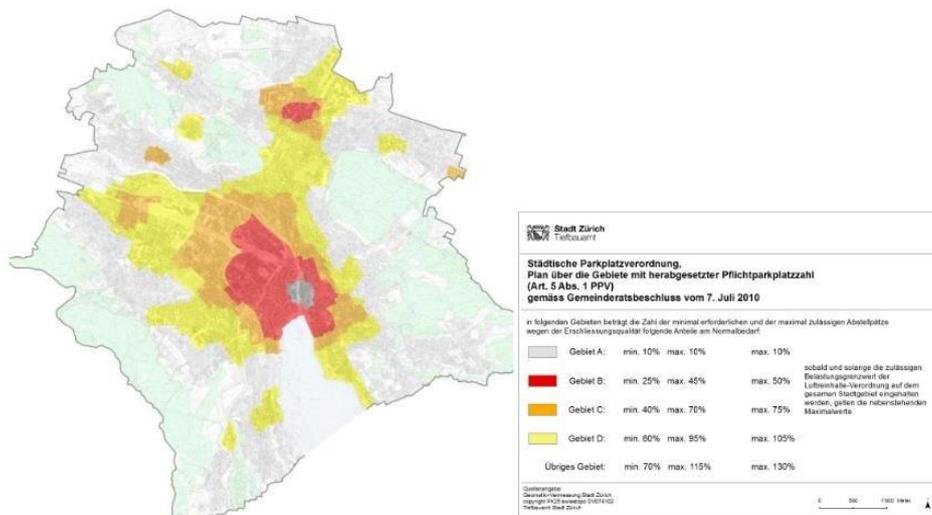


Abbildung 53: Plan über die Gebiete herabgesetzter Pflichtparkplatzanzahl;  
Quelle: Parkplatzverordnung Zürich 2010:6-7

Dies bedeutet somit, dass in Gebiet A (Altstadt) nur noch zehn Prozent des Normalbedarfs, in Gebiet B (City) mindestens 25 Prozent, maximal 45 Prozent des Normalbedarfs an Stellplätzen zu errichten sind. Die Werte in den Randlagen liegen mit 70 bis 115 Prozent höher.

In einem Artikel über die Anlehnung der Wiener Stellplatzregulativ an das Schweizer Modell wird seitens Politik vorgeschlagen, dass in Wien folgendermaßen adaptiert werden könnte: *„Innerhalb eines Umkreises von 300 Metern zu einer U-Bahn-Station sind beispielsweise nur 50 Prozent der Stellplätze zu errichten, innerhalb von 500 Metern nur 75 Prozent“* (vgl. Pütschögl 2018, online).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Die Wirksamkeit einer Änderung des Stellplatzregulativs wurde bereits in einer umfassenden Studie der TU Wien im Rahmen des „Stellplatzregulativs in Niederösterreich“ im Jahr 2018 näher untersucht. Eine genauere Untersuchung des Stellplatzregulativs im Zusammenhang mit leerstehenden Erdgeschoßfläche bedarf demzufolge eine weitere Vertiefung, welche den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Aus der vorliegenden Studie konnten allerdings folgende Aspekte im Zusammenhang mit dieser Arbeit entnommen werden:

Das Stellplatzregulativ stellt bei der Steuerung des Verkehrs eine wichtige Stellschraube dar. *„Die Bereitstellung von Parkplätzen kann – wenn ein zu hohes (und günstiges) Angebot vorhanden ist – entgegen der politischen Zielsetzungen zur Verkehrsreduktion zu einem Mehr an Autoverkehr führen“* (Kanonier & Weninger 2018:83). Da in der Praxis keine differenzierte Steuerung gegeben ist, werden reale Nachfragestrukturen nicht ausreichend berücksichtigt. So kann es in dicht besiedelten Stadtstrukturen dazu führen, dass über dem Bedarf liegende Stellplätze errichtet werden, es dadurch zu einem erhöhten Flächenbedarf führt und die Innenentwicklung der Stadt erschwert (vgl. Kanonier & Weninger 2018:83). Auch kann die Erfüllung der erforderlichen Stellplätze, selbst wenn diese mittels (Tief-)Garagen abgedeckt werden können, zu einer Veränderung des Ortsbilds führen. Weiters kann die Stellplatzverpflichtung im Zusammenhang mit der Neuschaffung bzw. Adaptierung von Gewerbeflächen das Ausweichen von UnternehmerInnen an den Ortsrand bewirken (vgl. 2018:73). Festzuhalten ist, dass zwar der Gesetzgeber den Gemeinden eine Adaptierung der Stellplatzvorgaben ermöglicht, diese dennoch wenig oder nicht ausreichend angewandt wird (vgl. Kanonier & Weninger 2018:83).

#### **4.3.2. Verbot von „Mini-Garagen“ im Erdgeschoß**

In einem Interview wird seitens Psenner (2016) betont, dass aktuell *„die Stadt, da immer mehr Dachgeschoße ausgebaut werden, nach und nach um ein Stockwerk nach oben wandert“* (vgl. Redl 2016, online). Demnach ist es aufgrund des Stellplatzregulativs notwendig, auch immer mehr Parkplätze zu schaffen. In Hinsicht auf den Leerstand in Geschäftslokalen, werden teilweise, wie bereits erörtert, Erdgeschoßflächen aus spekulativen Gründen bewusst leer gelassen, um diese Flächen im Zuge eines Dachausbaus „lukrativer“ zu verwerten. Somit stellt die Möglichkeit eines Umbaus leerer Erdgeschoßlokale zu „Mini-Garagen“ eine große Barriere in der Aktivierung der Erdgeschoßflächen dar.

Zwar wurde bereits in der Wiener Bauordnungsnovelle im Jahr 2018 eine Vereinfachung hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung im Bereich der Althausanierung durchgeführt, allerdings betreffen diese nicht den Dachgeschoßausbau an sich. Wurden in einem Zins- haus bestehende Wohneinheiten umgebaut bzw. zusammengelegt und im Zuge eines Dachausbaus aufgestockt, musste pro 100 m<sup>2</sup> an neu geschaffener Wohnfläche ein Stellplatz errichtet werden. Seit der Novelle wird die gesamte, sprich die neue und bestehende Wohnfläche des Hauses mit dem seit 2014 geltenden Schlüssel „100 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz“ berechnet (vgl. Putschögl 2019, online).

Da in der Bauordnung bei einem Dachgeschoßausbau dennoch die Regelung zur Schaffung von einem Stellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche besteht, wäre ein Überdenken der Regelung in Richtung „Verbot des Umbaus von Geschäftsflächen zu Garagen“ dringend erforderlich und sollte im Rahmen der Bauordnung unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht bzw. komplett untersagt werden. Abzuwägen wäre hierbei, ob durch den Bau einer solchen Garage, im Rahmen einer städtebaulich wirksamen Mindestanzahl an Stellplätzen, zu einer Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum beitragen würde (vgl. Bretschneider 2008:120f).

Eine mögliche Regelung zu verkehrsberuhigenden Voraussetzungen wäre laut Bretschneider (2008) folgende:

- „wenn mehrere Stellplätze, je nach Hausbreite errichtet werden (z.B. 6-8 Stellplätze bei einer Hausbreite von 20 m oder 5-6 Stellplätze bei einer Hausbreite von 15 m),
- wenn zugleich ebenso viele bestehende Stellplätze, um den Straßenraum zu entlasten, aufgelassen werden“ (Brettschneider 2008:120f).

Auch eine gleichzeitige Subventionierung von bestehenden Garagenmieten, anstatt der Förderung des Baus neuer Garagen, wäre möglich (vgl. Bretschneider 2008:120f).

Als ein weiterer möglicher Ansatz, besonders in Straßenzügen mit bestehender oder gewünschter Geschäftsnutzung, wäre das komplette Verbot von Erdgeschoßgaragen. Dies würde allerdings eine komplette Bestandserfassung der Erdgeschoßlokale sowie eine Kategorisierung der Straßenzüge erfordern (vgl. Bork et al. 2015:25).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Die „Verödung“ der Erdgeschoßzone stellt eine starke „Verminderung der Wahrnehmungs- und Erlebnisqualität des öffentlichen Raums“ dar (vgl. Stadtentwicklung 2009:66). Weiters trägt die Beschaffenheit der Fassaden zur Qualität des Umfelds bei. Demnach kann ein Verbot von „Mini-Garagen“ im Erdgeschoß das Erscheinungsbild eines gesamten Quartiers positiv beeinflussen, das verminderte Sicherheitsgefühl der BewohnerInnen und PassantInnen aufgrund zugemauerter Fenster sowie Ein- und Ausfahrten stärken und den Straßenverkehr aufgrund der Verweilzeiten beim Einparken nicht stören (vgl. Bretschneider 2008:113).

### 4.3.3. Abstimmung der Förderung von Pkw-Abstellplätzen

*„Der hohe Flächenbedarf des ruhenden motorisierten Individualverkehrs beeinträchtigt besonders in dicht bebauten Stadtvierteln die Versorgung der Bevölkerung mit nutz- und erlebbaren öffentlichen Freiflächen – einer der wichtigsten Ansatzpunkte für eine erfolgreiche Qualitätssteigerung von Straßenräumen ist deshalb die Organisation des Parkraumes“ (Bork et al. 2015:20).*

Auf Grundlage der Verordnung über die Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung (§ 14 Abs. 3 WWFSG 1989 Sanierungsverordnung 2008) werden im Rahmen der Sockel- bzw. Totalsanierung sowie im Rahmen des Dachgeschoßausbaus und Zubaus einmalige nicht zurückzahlbare Zuschüsse bis zu EUR 6.000 je Kfz-Stellplatz vergeben (§ 14 Abs. 3 WWFSG Sanierungsverordnung 2008).

Im Sinne der bereits erörterten Leerstandsproblematik im Zusammenhang mit dem nachträglichen Garageneinbau in Erdgeschoßzonen und der Beeinträchtigung des öffentlichen Raums, sollte dieses Instrument allerdings kritisch hinterfragt und angepasst werden.

Weiters könnte es bei leerstehenden Geschäftslokalen zwischen der gewerblichen Nutzung und „Mini-Garagen“, durch den verglichen höheren Sanierungsaufwand als der zur Schaffung von Stellplätzen, zu einer Konkurrenzsituation führen.

### 4.3.4. Finanzielle Anreize zur Sanierung

Erdgeschoßlokale, vor allem in Gründerzeitgebäuden<sup>11</sup>, weisen oft einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Aufgrund oft fehlender finanzieller Ressourcen für bauliche und betriebstechnische Adaptierungen der EigentümerInnen können Leerstände entstehen. Kommt es doch zu einer Sanierung, werden im Anschluss die Mietpreise erhöht, was wiederum eine erhöhte Zahlungsbereitschaft der NutzerInnen erfordert.

Wie bereits in den obigen Kapiteln (vgl. Kap. 3.3.1.1) dargestellt, gibt es für einzelne Nutzungseinheiten keine Förderung für bauliche Maßnahmen. Die Sanierung von Erdgeschoßräumlichkeiten wird lediglich als Adaptierung im Rahmen einer Sockel- oder Totalsanierung mitgefördert, eine direkt auf leerstehende Geschäftslokale ausgerichtete Förderung gibt es nicht. Unter anderem ist die Fördervoraussetzung im Rahmen der Stadterneuerung, dass das Gebäude ein Wohnhaus sein muss und mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche nach der Sanierung Wohnzwecken dienen soll. Auch werden bei der Zielsetzung der Blocksanierung zwar Erdgeschoße berücksichtigt, dennoch liegt das Hauptaugenmerk auf der Entdichtungs- und Wohnraumsanierung.

Demnach wäre eine Entkoppelung der Sanierungsförderung von der Sockel- und Totalsanierung und der Ausbau finanzieller Anreize für Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten, gezielt auf Geschäftsflächen im Erdgeschoß, ein denkbares Instrument Leerstände zu „öffnen“. Demzufolge sollte es möglich sein, Förderungen nicht ausschließlich projektbezogen zu ermöglichen, sondern auch räumlich strukturelle Förderungen zulassen (vgl. Bretschneider 2017:177).

---

<sup>11</sup> Als Gründerzeitgebäude werden Gebäude aus der Bauperiode zwischen 1848 und 1918 bezeichnet.

Die Förderungen könnten, um Anreize für eine Investition in das Erdgeschoß als aktive Förderungsmaßnahme in Form einer Einmalförderung, direkt an die EigentümerInnen ergehen. Für passive Förderungsmaßnahmen wäre eine Begünstigung bei der steuerlichen Absetzungsfähigkeit von Sanierungsmaßnahmen bei Standortverlagerungen von Unternehmen in das Erdgeschoß möglich (vgl. WKO 2013:8).

» Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für die Kreativwirtschaft - Frankfurt am Main (D)

Um leerstehende Erdgeschoßzonen aufzuwerten und auch das Raumangebot für die Kreativbranche zu steigern, wird in der Stadt Frankfurt am Main eine Förderung für den Umbau leerstehender Räume angeboten.

*„Mit der Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative sollen Gebäude und Gebiete mit leerstehenden Erdgeschoßzonen städtebaulich aufgewertet werden indem die Vermietung der Leerstände für kreativ- und kulturwirtschaftliche Nutzungen unterstützt wird. Damit soll sowohl die Lebensqualität in den Stadtquartieren als auch das Raumangebot für die Branchen der Kreativwirtschaft gesteigert werden“* (vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main 2019:2).

Antragsberechtigt sind EigentümerInnen sowie auch MieterInnen, welche sich in einem Mietverhältnis befinden und zur Kultur- und Kreativwirtschaftsbranche zählen. Die förderfähige Fläche darf nicht mehr als 120 m<sup>2</sup> betragen und unterliegt einer fünfjährigen Bindungsdauer unter Einhaltung einer den örtlichen Merkmalen entsprechenden Mietobergrenze für Nutzungen in der Kreativbranche. Die Förderung wird bei einer Mindestinvestition von 3.000 EUR, einer gesicherten Gesamtfinanzierung in der Höhe von 150 EUR pro m<sup>2</sup> zu 100 Prozent gewährt (vgl. ebd. 2019:2f).

Prinzipiell ist die „Öffnung“ von Leerständen durch Förderungen von Umbaumaßnahmen als durchaus positiv zu betrachten. Dennoch ist nach Arnold (2019) eine reine Fokussierung von Förderprogrammen auf ausgewählte Branchen bzw. Stadtgebiete *„mit Vorsicht zu verwenden“*. Die Unterstützung durch eine Förderung, wie im genannten Beispiel, auf eine einzige Branche, könnte zwar die Qualität eines Quartiers steigern, mitunter aber auch Gentrifizierungsprozesse in den jeweiligen Stadtteilen hervorrufen. Somit ist das Instrument der Förderung von baulichen Maßnahmen in Erdgeschoßlokalen dann ein sinnvolles Instrument, wenn dieses nicht alleine auf eine Nutzungsform beschränkt wird (vgl. Arnold 2019:211f).

Ein weiterer Ansatz wäre die Sanierung von leerstehenden Geschäftsflächen an problematischen Standorten durch die öffentliche Hand. Dadurch könnten an den „richtigen Stellen“ Impulse gesetzt und die sanierten Räume, in Form der Übergabe der Vermietungsrechte auf eine bestimmte Zeit an die Stadt, an „belebende“ Betriebe zu geringeren Mietpreisen vermietet werden (vgl. Bretschneider 2014:177).

» Vorkaufsortsgesetz Bremerhaven (D)

Aufgrund der zahlreichen innerstädtischen Leerstände in der Stadt Bremerhaven konzentriert sich die Stadtumbau-Strategie in erster Linie auf Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen. Laut Leiter des Baudezernats Bremerhaven Volker Holm (2011) „*infizieren Schrottimmobilien zuerst einen Straßenzug, dann einen Stadtteil und schließlich die ganze Stadt*“. Dies sei der Grund warum, entweder durch eine Enteignung und einen Zwangsabriss seitens der Stadt, gehandelt wird. Weiters soll es für EigentümerInnen „*die nicht in der Lage sind, sich um ihr Eigentum zu kümmern*“ zu Konsequenzen führen (vgl. Groll 2011, online).

Zur Mobilisierung privater EigentümerInnen, insbesondere vernachlässigter Immobilien, hat die Stadt im Jahr 2009 das Vorkaufsortsgesetz beschlossen. Seither ist es der Stadt möglich, die sogenannten Schrottimmobilien per Vorkaufsrecht zu sichern. Mit dieser Regelung werden unbewohnbare und wirtschaftlich schwache Immobilien zu einem möglichst geringen Wert übernommen und abgerissen.

Das Modellprojekt aus Bremerhaven ist seither in Deutschland bundesweit bekannt und lässt Städte, die ebenfalls von verwahrlosten Immobilien betroffen sind, über ein Vorkaufsrecht diskutieren (vgl. Groll 2011, online).

Vorkaufsrecht der Gemeinden nach dem Baugesetzbuch §§ 25 – 28 BauGB

Den Gemeinden ist als Teil des Bodenrechts ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden, welches unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Überwiegung des öffentlichen Interesses) ausgeübt werden kann. Diese Rechtfertigung ist im Enteignungsrecht § 87 Abs. 1 BauGB festgelegt und zeigt, dass das Vorkaufsrecht ein milderes Mittel oder als Vorstufe zur Enteignung steht.

Ein Vorkaufsrecht steht den Gemeinden nach § 24 BauGB unter folgenden Voraussetzungen zu:

- „*Bebauungsplanvorkaufsrecht, wenn im Bebauungsplan eine öffentliche Nutzung oder umweltschützende Ausgleichmaßnahme festgesetzt ist,*
- *Umlegungs- oder Sanierungsvorkaufsrecht, in Umlegungs- oder Sanierungsgebieten oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich,*
- *Erhaltungssatzungsvorkaufsrecht, im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung,*
- *Außenbereichsvorkaufsrecht, wenn im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, durch den Außenbereich für Wohnbauflächen vorgesehen ist,*
- *Innenbereichsvorkaufsrecht, in Gebieten, auf denen vorwiegend Wohngebäude gebaut werden können“*  
(§ 24 BauGB).

Weiters können Gemeinden ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB festsetzen:

- „*ein Satzungsvorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,*

- *ein Satzungsverkaufsrecht zur Sicherung erwogener städtebaulicher Maßnahmen*“ (§ 25 BauGB).

Der Kaufpreis kann durch einen vereinbarten Kaufpreis oder durch den Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufsfalles bestimmt werden (vgl. Kronenbitter 2004, online).

In Wien könnte diese Art von Instrument vor allem bei unkooperativen EigentümerInnen, welche sich nur schwer zu Investitionen bewegen lassen bzw. wo es an den benötigten Mitteln fehlt oder bei strategisch leer stehen gelassenen Immobilien, angewendet werden. Dennoch sollte dieses Instrument nach Arnold (2019) erst dann zum Einsatz kommen, wenn Instrumente kooperativer sowie finanzieller Art nicht zum Greifen kommen. Sollten EigentümerInnen trotz der bisher vorgestellten Maßnahmen wie Information, finanzielle Anreize etc. weiterhin eine ablehnende bzw. spekulative Haltung haben, wäre es sinnvoll mit neuen Methoden, sprich per Gesetz dagegen zu steuern. *„Ihre Anwendung sollte in der Lage sein die Eigentümer verstärkt in die Verantwortung und Pflicht zu nehmen und ihnen ihre Position bzw. „Komfortzone“ als Eigentümer ungemütlich zu machen“* (Arnold 2019:240).

Diesbezüglich müssten rechtliche Vorschriften und Rahmenbedingungen geprüft und all-fällig angepasst werden. Auch die politische Bereitschaft spiele dabei eine wichtige Rolle, da für die Umsetzung das nötige Kapital (z.B. Fördergelder aus Stadtumbautöpfen) aufgestellt werden müssten (vgl. Arnold 2019:239f).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

*„Flourierende Straßen und belebte Plätze sind essenziell für die Lebensqualität in einer Stadt. Sie rücken daher verstärkt in den Fokus der Wiener Wirtschafts- und Regionalpolitik. Ziel ist es, die vermehrt auftretenden Leerstände von Straßenlokalen zu reduzieren, untergenutzte Erdgeschoßzonen zu attraktiveren, Straßenzüge durch einen guten Branchenmix an wirtschaftlichen Aktivitäten wieder neu zu beleben...“* (vgl. Bork 2015:22).

In der Regel kommt sanierten und neugestalteten Straßenzügen eine erhöhte Nachfrage zu. Die strategisch gesetzten positiven Beispiele für Erdgeschoßnutzungen können als eine Art „Signalwirkung“ dienen und neue Perspektiven für ein Quartier öffnen (vgl. Bretschneider 2008:130).

Zusammenfassend ist die Qualität des Wohnumfelds, der angrenzenden Freiräume und der vorhanden Nahversorgung von hoher Bedeutung für einen funktionierenden Stadtteil. Wird die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie die Nutzungsqualität der Erdgeschoßebene und des Straßenraums verbessert, entwickeln sich mit der Zeit auch die angrenzenden Erdgeschoßräume sowie die oberen Stockwerke. Durch die Verbesserungen des Umfelds können EigentümerInnen zu Sanierungsmaßnahmen motiviert sowie Betriebe zu einer Ansiedelung aktiviert werden. Demzufolge kann die Unterstützung einzelner Maßnahmen im Bestand zu einer Verbesserung der Gesamtsituation der Erdgeschoßzonen führen (vgl. Bretschneider 2014:177).

#### 4.3.5. Rechtliche Verankerung von Sanierungen

Die Bauordnung, welche die Ausgestaltung der Erdgeschoßzonen reguliert, richtet sich grundsätzlich an Neubautätigkeiten. Die bestehenden Gebäude betreffend, werden lediglich im Rahmen der Erhaltungspflicht (§ 129 BO für Wien) von Gebäuden in der Wiener Bauordnung geregelt (vgl. Kap. 3.2.1.2). Eine weitere Gestaltung oder Anpassung der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur wird in den baulichen Vorschriften nicht erfasst.

Da es für EigentümerInnen keine zwingende Verbindlichkeit für Sanierungen gibt, wäre die rechtliche Verankerung zur Verbesserung der allgemeinen Bebauungsstruktur ein möglicher Ansatz den Bestand zu aktivieren (vgl. Bretschneider 2008:132).

##### » Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB (Deutschland)

In Fällen, dass eine freiwillige vertragliche Modernisierungsvereinbarung mit EigentümerInnen nicht möglich ist, soll die Gemeinde abwägen, ob die Anordnung einer Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme das erforderliche bzw. geeignete Rechtsinstrument ist.

Ziel dabei ist die gebäudebezogene Bestandserhaltung und Verbesserung von Standards im Sinne der erhaltenden Stadterneuerung, wobei das Erhalten eines Gebäudes im Vordergrund steht. Zunächst ist das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot dem § 175 BauGB unterstellt, welches die allgemeinen Regelungsinhalte zu städtebaulichen Geboten formuliert. Vor dem Erlass des Modernisierungsgebotes ist eine Erörterung und Beratung mit den Betroffenen über die Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen durchzuführen. Die Voraussetzung ist, dass die Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. MieterInnen, PächterInnen und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen zu dulden (vgl. MBWSV 2014:9f).

Neben den für die städtebaulichen Gebote des § 175 BauGB müssen für das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot weitere Voraussetzungen erfüllt und bestimmte Rahmenbedingungen eingehalten werden, welche im § 177 BauGB näher erläutert sind.

Nach § 177 BauGB kann die Gemeinde, wenn eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel aufweist und diese durch Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich sind, den oder die EigentümerIn ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände oder Behebung der Mängel ist der oder die EigentümerIn der baulichen Anlage in einer angemessenen Frist verpflichtet (§ 177 BauGB).

Missstände liegen dann vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Weitere Missstände liegen nach § 177 Abs. 3 BauGB wie folgt vor, wenn:

- die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mehr möglich ist,
- das Erscheinungsbild des Gebäudes das Straßen- oder Ortsbild beeinträchtigt,

- die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung zu erhalten ist (§ 177 Abs. 3 BauGB).

In Absatz 4 und 5 des § 177 BauGB wird die Übernahme der entstehenden Kosten geregelt. Für den Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes ist zunächst die subjektive finanzielle Leistungsfähigkeit der betroffenen EigentümerInnen unerheblich. So haben Grundsätzlich die EigentümerInnen die Kosten insoweit zu tragen, als sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen können. Dieser Kostenanteil wird somit unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt. Alle Kosten die darüber hinausgehen, muss die Gemeinde den EigentümerInnen erstatten (Kostenerstattungsbeitrag). Dies bedeutet also, dass die Instandsetzung grundsätzlich zu den Pflichten der EigentümerInnen gehören und diese dementsprechend die Kosten tragen müssen. Sollten allerdings die Mieteinnahmen der Vergangenheit nachweislich nicht ausreichend für eine Instandhaltung des Gebäudes sein, steht den EigentümerInnen für die Instandsetzungsmaßnahmen eine Kostenerstattung zu (vgl. MBWSV 2004:18).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

In Deutschland wird das städtebauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot in der Praxis vorwiegend als „Drohkulisse“ eingesetzt, durch welches allein die Möglichkeit der Durchsetzung des Gebots, private Investitionen in den Bestand ausgelöst werden können. Das Instrument bietet eine Möglichkeit zur Beseitigung von Missständen und Mängeln und dient weiters als eine Möglichkeit Städtebauförderungsmittel nach § 164a BauGB einzusetzen. Eben mit dieser Verbindung können Städte und Gemeinden unterstützt werden, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anzuregen (vgl. MBWSV 2004:7).

#### 4.3.5.1. Imageverbesserung durch Erscheinungsbild und Wahrnehmung

Wie bereits angeführt, tragen Erdgeschoßzonen zur Imagewirkung als Identifikation für BewohnerInnen aber auch für Gewerbetreibende bei. *„Aus der Sicht standortsuchender Akteure stellt sich die Raumausstattung der Zielregion(en) in Form von Standortfaktoren dar, deren Ausprägung einen Standort aus der Perspektive des betreffenden Akteurs mehr oder weniger attraktiv erscheinen lässt“* (Pink 2010:106).

#### » Innovative Prävention (Deutschland)

In einigen Gemeinden in Deutschland wurde die Strategie der „innovativen Prävention“ als Maßnahme zur Bestandssicherung realisiert. In Brandenburg wurde in Kooperation mit einer ansässigen Malerfirma eine „Graffiti-Versicherung“ eingeführt. Dabei wurden Gebäude und Ladenflächen gegen einen monatlichen Beitrag von 15 EUR innerhalb von 24 Stunden im Fall einer Verschmutzung gesäubert. Dieser Ansatz ist zwar lediglich ein kleiner Baustein, dennoch sehr erfolgsversprechend, da konkrete Probleme innovativ gelöst werden. In Dannenberg hingegen wurde ein etwas anderes Kooperationsmodell, als eine Art Arbeitskräfteüberlassung im Rahmen des Wettbewerbs „Ab in die Mitte“, ein „Azubi-Sharing“ etabliert. Dabei teilen sich mehrere Unternehmen die Arbeitskräfte, die sich alleine keine Auszubildenden leisten können (vgl. Henckel et al.

2007:33).

» Beschränkung bzw. Regulierung „unechter Leerstände“

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln erörtert, wird der Begriff „Leerstand“ unterschiedlich interpretiert. Demnach werden Lokale, welche zwar auf den ersten Blick als „leer“ wahrgenommen werden, dennoch genutzt. Des Öfteren werden Geschäftsflächen im Erdgeschoß zu Lagerflächen umgewandelt und demnach als „unechter Leerstand“ bezeichnet. Daraus schließend sollte die Nutzung von Erdgeschoßlokalen als Lagerflächen (fallbezogen) beschränkt, reduziert oder komplett ausgeschlossen werden. Fallweise aus jenem Grund, dass innerstädtische Lagerflächen Vorteile wie Weg- und Kostenersparnis mit sich führen (vgl. Scheuven & Schütz 2011:181).

Wirkung des Handlungsansatzes

Neben den „harten“ Standortfaktoren (z.B. Verkehrsinfrastruktur, Arbeitskräftepotenzial etc.) nehmen „weiche“ Standortfaktoren bei Standortentscheidung von Unternehmen immer mehr an Bedeutung zu (vgl. Kap. 2.3.3.1). Zwar ist der Imagebegriff in der vorliegenden Literatur durch unterschiedliche Definitionen bzw. Definitionsversuche (Eigenimage, Fremdimage etc.) umfassend ausgeführt, dennoch wird im Allgemeinen unter dem Begriff „Image“ das von einzelnen AkteurInnen wahrgenommene Bild über einen betrachteten Gegenstand verstanden. Mitunter spielt dieses für künftige (wirtschaftliche) Entwicklungen eines Quartiers eine handlungsleitende Rolle (vgl. Pink 2010:107f).

Demnach kann das ästhetische Erscheinungsbild von Geschäftslokalen in der unmittelbaren Umgebung eines möglichen Standorts einen wichtigen Aspekt für künftige Ansiedlungen potenzieller NutzerInnen darstellen (vgl. Scheuven & Schütz 2011:181).

**4.3.6. Erleichterung (kommerzieller) Nutzungen im öffentlichen Raum**

Die Nutzung des Öffentlichen Raums erweist sich in Wien durch die Vielzahl an Ressorts und Abteilungen für die Bereitstellung, Planung, Herstellung, Ausstattung, Verteilung und Benutzung als eine herausfordernde Querschnittsmaterie (vgl. Bork et al. 2015:27). Die wichtigsten Grundlagen für die Nutzung des Öffentlichen Raums sind die Straßenverkehrsordnung (StVO), die Parkraumbewirtschaftung sowie das Wiener Gebrauchsabgabengesetz (GAG).

Für die Benutzung des öffentlichen Gemeindegrunds (Fahrbahn, Gehsteig) ist für nahezu alle Tätigkeiten eine Gebrauchsabgabe (auch Luftsteuer genannt) zu entrichten. Dies betrifft unter anderem das Aufstellen von Kleiderständern vor dem Geschäft, die Errichtung eines Schanigartens und das Anbringen von Werbeschildern an der Wand. Für jede Nutzung sind zwei Bewilligungen erforderlich: eine Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) und eine nach dem Wiener Gebrauchsabgabengesetz (GAG), welche von den jeweilig zuständigen Behörden in einem Bescheid ausgestellt wird.

Für Schanigärten, Kioske und Verkaufsstände sind die Tarife unterschiedlich in drei Zonen geregelt (Fußgängerzonen, Fußgänger- und Begegnungszonen, sonstige Straßen und Wohnstraßen). Die Abgaben (vgl. Tabelle 33) sind wie folgt monatlich zu entrichten:

Schanigarten (Aufstellung von Tischen und Sesseln)		Wintergärten (gedeckte Vorbauten)	
Zone 1	€ 20,70 je m <sup>2</sup>	Zone 1	€ 20,70 je m <sup>2</sup>
Zone 2	€ 10,40 je m <sup>2</sup>	Zone 2	€ 10,40 je m <sup>2</sup>
Zone 3	€ 2,10 je m <sup>2</sup>	Zone 3	€ 2,10 je m <sup>2</sup>

Tabelle 33: Abgaben für Schani- und Wintergärten; Quelle: WKO 2019e, online

Weiters werden jährliche Abgaben für Markisen (Sonnenschutz) für den ersten Längmeter EUR 15,60 (jeder weitere Meter EUR 2,70), Warenausräumungen oder Warenaus-hängungen vor Geschäftslokalen für den ersten halben m<sup>2</sup> EUR 11,90 (für alle weiteren halben m<sup>2</sup> EUR 6,50) und für Lampen oder Scheinwerfer je Stück EUR 30,00 eingehoben.

Für einige andere Tätigkeiten (siehe Aufzählung unten) gibt es zwar keinen Tarif im Ge-brauchsabgabengesetz, dennoch beträgt die Mindestabgabe pro Jahr 100,00 EUR und erfordert eine Vereinbarung mit der Stadt Wien (Nutzungsvertrag). Seitens der MA 28 wird für diese Nutzungen ein eigenes Entgelt je nach Art, Lage und Dauer der Nutzung berech-net:

- Aufstellung von Tischen, Ständen und Objekten zu Werbezwecken
- Plakatwände, Werbung auf Gerüsten und Hausmauern
- Leuchtschilder, Lichtschlangen, Leuchtkästen
- Aufstellung von Kunstwerken, Heizstrahlern etc.

Neben der Gebrauchsabgabe werden zusätzlich Gebühren wie Verwaltungsgebühren für die Ausstellung des Bescheids oder Kommissionsgebühren, falls es zu einer Verhandlung vor Ort kommt, eingehoben (vgl. WKO 2019e, online).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass ohne Zustimmung der MA 28 (Magistrat für Straßenverwaltung und Straßenbau) keine Nutzung des öffentlichen Raums erfolgen darf. Je nach Nutzung sind im Vorhinein behördliche Bewilligungen bei der Baupolizei (MA 37), für eine Veranstaltung (MA 36-V) gegeben falls mit Eignungsfeststellung des Veranstal-tungsortes, nach der Straßenverkehrsordnung bei der Abteilung Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten (MA46-S), nach der Marktordnung beim Marktamt (MA 59) oder bei den Magistratischen Bezirksämtern einzuholen. Bei Sondernutzungen im Öffentlichen Raums ist eine Bewilligung der Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung (MA 19) erforderlich (vgl. Bork et al. 2015:30).

Die soeben dargelegten unterschiedlichen Zuständigkeiten sowie Vielzahl an gesetzlichen Grundlagen, Richtlinien und Empfehlung führen nicht nur bei den NutzerInnen, sondern auch bei beratenden Fachleuten aus Wirtschaft, Planung und Sozialwesen zu einer un-übersichtlichen Situation über die kommerziellen aber auch nicht-kommerziellen Nut-zungsmöglichkeiten. Beispielsweise gibt es je nach Bezirk unterschiedliche Auflagen und Genehmigungen hinsichtlich Schanigärten (vgl. ebd. 2015:30).

Auch die Bewilligung nach zwei unterschiedlichen Gesetzen (StVO, GAG) sowie die Not-wendigkeit zweier unabhängiger Bescheide verdeutlichen den hohen bürokratischen Auf-wand zur Nutzung des öffentlichen Raums. Um einen Anreiz für Unternehmen zu schaffen, den Erdgeschoßbereich eines Geschäftslokals attraktiver zu gestalten, sollte der Geneh-migungsprozess sowie die Abgaben bei Kleinstgewerben neu überdacht werden (vgl. Stadtentwicklung Wien 2009:67).

» Einrichtung eines „One-Stop-Shops“ für die Nutzung des Öffentlichen Raums

In diesem Sinne könnte die Einrichtung eines „One-Stop-Shops“ als eine zentrale Anlauf- und Dispositionsstelle für die Nutzung des Öffentlichen Raums dienen und mehrere Funktionen erfüllen:

- Zentrale Stelle für Auskünfte, Genehmigungen und Erbaunisse,
- Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Dienststellen und Abteilungen,
- Klarheit über Nutzungsmöglichkeiten – „*Was darf man, was darf man nicht und wo darf man im Öffentlichen Raum*“ (vgl. Bork et al. 2015:83).

» Überarbeitung des Gebrauchsabgabengesetzes

Oft steht die Beitragsleistung für die kommerzielle Nutzung des öffentlichen Raums in keinem plausiblen Verhältnis zu den Mietpreisen der Geschäftslokale. Auch ist die Abgabenhöhe für alle Betriebe gleich. Ein Ansatz wäre eine Staffelung der Abgaben zur Nutzung des öffentlichen Raums. Auch könnte bis zu einer bestimmten Gehsteigbreite die Benutzung zwar genehmigungspflichtig, dennoch kostenfrei angeboten werden (vgl. Stadtentwicklung Wien 2009:67).

Ein Ansatz für die Festsetzung des adäquaten „Marktpreises“ für die Nutzung bzw. Bewirtschaftung des Öffentlichen Raums (gastronomische Dienstleistungen, Werbung etc.) könnten folgende sein:

- Die Abgabesätze werden nach Knappheitsgrad sowie Lagegunst des öffentlichen Raums differenziert,
- die Tarife und Gebühren werden an die mit und im öffentlichen Raum erwirtschaftete Rendite gekoppelt,
- die Abgabehöhe wird nach Intensivität und Exklusivität der temporären Nutzung unterschieden (vgl. Bork et al. 2015:57).

Wirkung des Handlungsansatzes

Vor allem in den dicht bebauten Stadtvierteln erweist sich die Erdgeschoßzone, wie bereits erörtert, als Schnittstelle und Bindeglied zwischen Öffentlich und Privat und bietet Raum für Interaktionen. Bork et al. (2015) zufolge gibt es „*je nach Stadtraum und Bauungsstruktur verschiedene Ausformungen des Erdgeschoßes und damit Anforderungen für die Gestaltung der Erdgeschoßzone selbst und den umgebenen öffentlichen Raum*“ (Bork et al. 2015:22). Je nach Lage ist die kommerzielle Nutzung des öffentlichen Raums (solange es ausreichend konsumfreie Aufenthaltsorte gibt) durchaus erwünscht. So kann z.B. ein Café, welches über einen Gastgarten verfügt, zu einem Aufenthalt im öffentlichen Raum einladen, andererseits den konsumfreien Aufenthalt auch stark einschränken oder sogar verhindern (vgl. Bork et al. 2016:22-24).

Da über die Nutzung der Erdgeschoßzone der öffentliche Raum gesteuert werden kann, sollte demnach zwar ein ausgewogenes Verhältnis zwischen nicht-kommerziellen und kommerziellen Nutzungen im öffentlichen Raum gegeben sein, dennoch in strukturschwa-

chen Gebieten die Steuerung zugunsten kommerzieller Nutzungen „im Sinne von Belegung“ ausfallen. Das tatsächliche Ausmaß der Nutzbarkeit des öffentlichen Raums wäre diesbezüglich mit den lokalen NutzerInnen, Geschäftsleuten, sozialen Diensten, der Stadtverwaltung und Bezirksvertretungen zu erörtern (vgl. Bork et al. 39f).

#### 4.4. Aktivierung und Nutzung

Folgende Barrieren und Hindernisse in Hinblick auf das Handlungsfeld „Aktivierung und Nutzung“ haben sich im Zuge der Recherche ergeben:

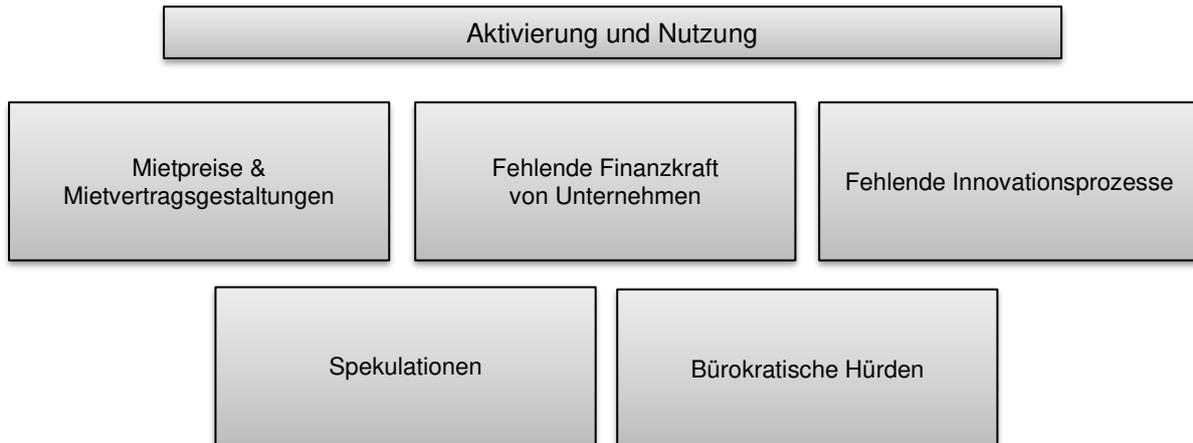


Abbildung 54: Handlungsfeld: Aktivierung und Nutzung;  
Quelle: eigene Darstellung

##### 4.4.1. Mietpreisanpassung und temporäre Mietpreissenkung

Fällt ein Mietobjekt nur teilweise oder gar nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), darf ihm Rahmen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) der Mietzins völlig frei („freier Mietzins“) vereinbart werden (vgl. Kap. 2.4.3). Trotz der bereits beschriebenen Kriterien zur Mietpreisgestaltung (vgl. Kap. 2.3.1.2) werden die Mietpreise am Markt oft zu hoch angesetzt (vgl. Kap. 2.4.3).

Ein Ansatz zur Aktivierung der Nachfrage könnten Mietpreisanpassungen in Form von temporären Mietpreissenkungen, Staffelmietverträgen und Umsatzmieten eine effektive Methode darstellen (vgl. Henckel et al. 2007:17).

##### » Temporäre Mietpreissenkung in Köpenick (D)

Als ein effektives Instrument, um ImmobilieneigentümerInnen in Netzwerke einzubinden, hat sich die temporäre Mietpreissenkung in der Stadt Köpenick erwiesen. In Köpenick, welche eine Leerstandsquote von 25 Prozent aufweist, wurde eine verbindliche Abmachung zwischen EigentümerInnen, Gewerbetreibenden und Verwaltung getroffen. Dabei wurden die Geschäftslokale für ein halbes Jahr zum Betriebskostenpreis, unter der Festlegung einer Zielmiete nach Ablauf dieser Zeit, vermietet. Von der öffentlichen Hand hingegen wurde zugesagt, die bestehenden städtebaulichen und verkehrlichen Mängel zu beseitigen. Daraufhin konnten mitunter durch intensive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit Beseitigungen des Leerstands erzielt werden (vgl. Henckel et al. 2007:18).

### Staffelmiete

Solche Vereinbarung sind in Deutschland durch Regelungen über die Miethöhe im Rahmen eines Staffelve trags nach § 557a BGB möglich. Laut dem Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) kann die Miete „[...] für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete). Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben“ (§ 557a Abs. 1 BGB). Weiters muss nach § 557a Abs. 2-3 BGB der Mietpreis jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben, wobei eine Erhöhung während der Laufzeit des Mietvertrages ausgeschlossen ist. Neben der Möglichkeit eines Ausschlusses des Kündigungsrechts der MieterInnen wird die Vereinbarung bei einer Abweichung unwirksam.

In Österreich ist die Vereinbarung einer Staffelmiete ebenfalls möglich. Diese muss im Mietvertrag genau (in Geldbeträgen) definiert werden und darf den gesetzlichen Regelungen nicht abweichen (vgl. Mietrechtsinfo 2020, online).

### Umsatzmiete

Eine weitere Möglichkeit zur Gestaltung einer variablen, jedoch verbindlichen Miete stellt die Vereinbarung einer Umsatzmiete im Mietvertrag dar. Dabei wird ein festgelegter prozentualer Anteil des jeweiligen kalenderjährlichen Umsatzes im Mietobjekt für die jährliche Mietpreishöhe festgesetzt. Für die Absicherung der VermieterInnen, gegen das Geschäftsrisiko seiner MieterInnen, wird eine monatliche Mindestmiete vereinbart. Fällt der Umsatzanteil höher als die vereinbarte Mindestmiete aus, so ist die Differenz zusätzlich als variabler Mietanteil zu zahlen. Durch diese Art der Vereinbarung partizipieren VermieterInnen am Geschäftserfolg seiner MieterInnen. Umgekehrt sind die MieterInnen während einer schwachen Phase der Geschäftsumsätze mit einer geringeren Miete belastet (vgl. Fitzsche et al. 2015:182ff).

#### » Gewerbemietpreisbremse in Berlin (D)

Wie auch in Österreich gibt es in Deutschland für Gewerbeimmobilien, anders als bei Wohnungsmieten (im Jahr 2015 eingeführt), keine staatliche Mietpreisbremse<sup>12</sup>. So hat auch Berlin mit einem drastischen Anstieg der Gewerbemieten in 1B-Lagen zu kämpfen (vgl. Abbildung 55). Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sind die Mieten zwischen 2009 und 2018 in den 1B-Lagen um 267 Prozent bei großen Ladenflächen und um 200 Prozent bei kleinen Ladenflächen gestiegen (aktuell werden die Zahlen seitens dem Berliner Senat nochmals überprüft) (vgl. Barthel & Jana 2020, online).

---

<sup>12</sup> Die im Jahr 2015 eingeführte Mietpreisbremse kann jedes Bundesland per Verordnung einrichten und legt fest, dass bei einer Neu- bzw. Wiedervermietung die Miete maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Mietniveau (Mietpreisspiegel) liegen darf (vgl. cecu.de 2020, online).



1A-Lage: Geschäftslage im Zentrum mit hoher Passantenfrequenz

1B-Lage: Nebenlagen im Umkreis vom Zentrum

Abbildung 55: Gewerbe-Mietentwicklung laut Bundesregierung Deutschland;  
Quelle: Barthel & Jana 2020, online

Auf Grundlage der dargestellten Zahlen wurde seitens des Berliner Senats eine Bundesinitiative zum Gewerbemietrecht beschlossen. Da besonders kleine und mittlere Unternehmen unter den hohen Mietpreisen leiden würden, sei das Ziel des Antrags die „Einführung einer Gewerbemietpreisbremse in angespannten Gewerberaummärkten“ – ein detaillierter Vorschlag wurde bis dato aber noch nicht abgegeben (vgl. wirtschaft.com 2019, online).

### Mietpreisbremse am Wohnungsmarkt

Zur Dämpfung der Mietpreise auf angespannten Wohnungsmärkten wurde seitens der Bundesregierung im Jahr 2015 die sogenannte Mietpreisbremse nach § 556d im Bundesgesetzbuch (BGB) festgelegt. Demnach darf die Miete in einem bestimmten Gebiet „[...] zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen“ (§ 556d Abs. 1 BGB). Nach § 556d Abs. 2 werden die Landesregierungen dabei ermächtigt „[...] Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen“. Eine angespannte Wohnungssituation liegt nach § 556d Abs. 2 folgend vor wenn:

- „die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeiten insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht“ (§ 556d Abs. 2 BGB).

Da die Untersuchung der Wirksamkeit einer Mietpreisbremse den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde, wird somit nicht näher auf dieses Thema eingegangen und soll lediglich als Anregung dienen.

### Wirkung des Handlungsansatzes

Das „Gesetz der Nachfrage“ besagt: „steigt der Preis eines Gutes, so geht die Nachfrage zurück, sinkt der Preis eines Gutes, so steigt die Nachfrage“ (Vornholz 2012:99). Dem bereits beschriebenen Modell des Gleichgewichtspreises zufolge (vgl. Kap. 1.1.3) wird gezeigt, dass bei fallenden Preisen eine Zunahme der Nachfrage beobachtet werden kann und bei steigenden Preisen die Nachfrage sinkt.

Generell ist der Immobilienmarkt durch eine geringe Preiselastizität des Angebots gekennzeichnet. Dies bedeutet [...] *dass bei steigenden wie sinkenden Preisen für Immobilienprodukte ein notwendiger Marktausgleich in Form einer Anpassung der Angebotsmenge erst mit einer zeitlichen Verzögerung (time lag) stattfindet*“ (Schulte et al. 2008:763). Steigen die Preise, wird vor allem durch die lange Produktionsdauer für Immobilien der Marktausgleich gehindert, fallen die Preise, gibt es zur kurzfristigen Verringerung des vorhandenen Angebots kaum wirtschaftlich sinnvolle Möglichkeiten (vgl. ebd. 2008:763).

Betrachtet man die Preiselastizität der Nachfrage, ist die Unterscheidung nach dem Vermietungsmarkt und Erwerbs- bzw. Anlagenmarkt von Immobilien notwendig. Der Vermietungsmarkt zeichnet sich dabei durch eine kurzfristige (1-3 Jahre) unelastische Nachfrage<sup>13</sup> aus, was so viel bedeutet, dass eine Änderung des Mietpreises kaum zu einer sofortigen Veränderung der Nachfrage führt. Am Wohnimmobilienmarkt ist dies vor allem dadurch begründbar, dass der Wechsel eines Mietobjekts zu einem vergleichbaren Objekt zu einem günstigeren Preis dann vollzogen wird, wenn über den Preisvorteil anfallende Transaktionskosten (z.B. Umzugskosten, Maklerprovisionen etc.) ausgeglichen werden können. Bei Gewerbeflächen führt die Langfristigkeit von Mietverträgen, sowie für Unternehmen wichtige andere Standortkriterien (vgl. Kap. 2.3.3.1) zu einer unelastischen Nachfrage auf Preisänderungen (vgl. Schulte et al. 2008:763). Dennoch kann gesagt werden, dass die letztendliche Entscheidung über die Wahl einer Gewerbefläche, unter der Voraussetzung einer vergleichbaren Qualität des Objekts, über den Angebotspreis bestimmt wird. Nach Schulte et al. (2008) wird *„der Anbieter, der eine vergleichbare Leistung zum günstigeren Preis bzw. zu besseren Konditionen als seine unmittelbaren Konkurrenten anbieten kann, den Kampf um die vorhandenen Kunden gewinnen können“* (Schulte et al. 2008:764).

#### 4.4.2. Alternative Mietkonzepte

Neben dem klassischen Gewerbemietvertrag (vgl. Kap. 2.3.1.1) gibt es noch weitere andere Möglichkeiten Gewerbeflächen zu nutzen. Zwar zielen diese Alternativen eher auf kurz- bis mittelfristige Nutzungen ab, dennoch sollen diese Mietformen hinsichtlich der Aktivierung von Leerständen angeführt werden.

##### » Gestattungsvereinbarung Niederlanden

Wie bereits beschrieben (vgl. Kap. 0) sind EigentümerInnen dazu verpflichtet, Leerstände über ein Jahr hinaus zu melden bzw. zugänglich zu machen. In den Niederlanden werden In Form einer Gestattungsvereinbarung, leerstehende Gebäude bzw. Räume für (temporäre) Nutzungen ohne Eigentumsübertragung zur Verfügung gestellt. Die Vorteile für private EigentümerInnen der informellen Aneignung liegen darin, dass durch die Nutzung der Immobilie Vandalismus sowie der Zerfall der Gebäudesubstanz verhindert wird, Sicherheits- und Umbaumaßnahmen und Nebenkosten von den neuen NutzerInnen getragen sowie für den entsprechenden Zeitraum EigentümerInnen von

<sup>13</sup> Bei einer unelastischen Nachfrage wird davon ausgegangen, dass die Reaktion auf eine Preisänderung eher gering bis marginal ausfallen bzw. komplett ausbleiben kann (vgl. BWL-Lexikon, 2020, online).

der Grundsteuer befreit werden. Sollte zwischenzeitlich eine anderwärtige Verwertungsmöglichkeit der Fläche entstehen, so wird der Nutzungsvertrag beendet. Auch ein aktuelles Forschungsvorhaben des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in Deutschland zeigt, dass kein Eigentümerwechsel erforderlich ist um neue Nutzungsformen zu ermöglichen (vgl. Willinger 2005:401).

» **Gebrauchsliehverträge Zürich (CH)**

In Zürich wird bereits seit den 1990er Jahren die Vertragsform der Gebrauchsliehe, welche gesetzlich als „*unentgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch*“ definiert wird, für Zwischennutzungen herangezogen. Demnach verpflichten sich die Entlehnenden den Verleihenden dieselbe Sache nach dem Gebrauch zurückzugeben. Während dem Gebrauch, ergibt sich aus dem Gebrauchsrecht, dass die Entlehnenden zwar keine Miete zahlen, allerdings „*die aus dem Gebrauch entstehenden Kosten selbst zu tragen haben*“, sprich die Ertragskosten. Sollten ZwischennutzerInnen allerdings zu einer wertsteigernden Maßnahme verpflichtet werden, so verliert der Vertrag den unentgeltlichen Charakter, indem dieser in ein gewöhnliches Mietverhältnis übergeht. Nach Büchi & Gehrling (2014) ist eine solche Art des Vertrages in Hinsicht auf den, verglichen mit dem herkömmlichen Mietvertrag, großen Spielraum der EigentümerInnen, sodass auch kleinere Werterhaltungskosten auf die ZwischennutzerInnen „abgewälzt“ werden sowie Befristungs- und Kündigungsmöglichkeiten frei gestaltet werden können (vgl. Büchi & Gehrling 2014:4ff).

In Österreich wird die Leihe im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) folgendermaßen definiert: „*Wenn jemanden eine unverbrauchbare Sache bloß zum unentgeltlichen Gebrauche auf eine bestimmte Zeit übergeben wird; so entsteht ein Leihvertrag*“ (§ 971 ABGB). In den weiteren Paragraphen werden die genauen Rechten und Pflichten aus dem Leihvertrag geregelt.

» **Wächterläden in Leipzig (D)**

Im Leipzig wurde im Jahr 2004 seitens des Vereins HausHalten e.V. die Initiative „Wächterhäuser“ zum Erhalt leerstehender vom Verfall bedrohter Gründerzeithäuser ins Leben gerufen. Da aber der Leerstand nicht nur die vom Verfall bedrohten Gründerzeithäuser, sondern auch zum Teil sanierte und bewohnte Häuser betrifft, wurde das Projekt „Wächterläden“ entwickelt. Ziel der Initiative ist, durch die Vermittlung zwischen EigentümerInnen und NutzerInnen, leerstehenden Ladenlokalen eine langfristige Nutzung zuzuführen. Je nach örtlicher Gegebenheit bietet die Initiative drei unterschiedliche Modelle zur Wiedernutzung der Geschäftsflächen an (vgl. HausHalten e.V. 2020, online):

- **Vermietung der Ladenlokale** mit niedrigem Mietzins und/oder durch Einbeziehung von Eigenleistungen: Bei diesem Modell werden die Läden an NutzerInnen vermittelt, welche den Innenausbau gegeben falls selbst übernehmen – vorausgesetzt ist ein relativ guter Zustand des Geschäftslokals. Die EigentümerInnen werden seitens des Vereins bei der Einschätzung notwendiger Arbeiten am Objekt, Kontaktvermittlung zu Förderstellen und potentiellen MieterInnen unterstützt. Der Mietvertrag wird direkt zwischen den EigentümerInnen und MieterInnen abgeschlossen (vgl. Haus- Halten e.V. 2020, online).

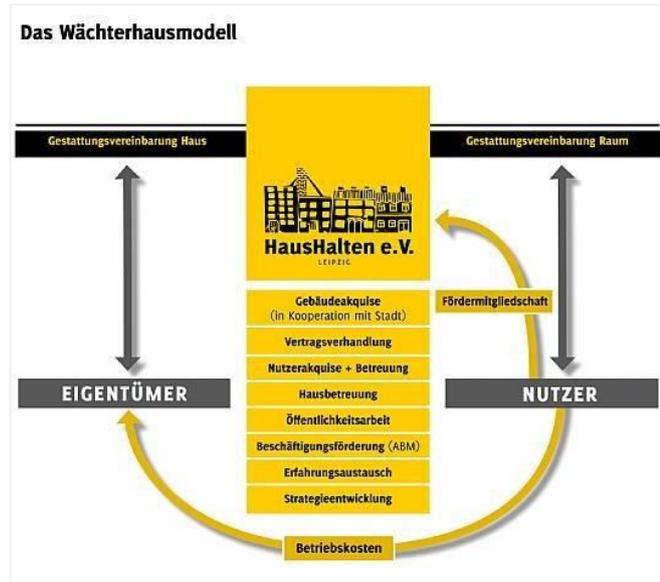


Abbildung 56: Wächterhausmodell;  
Quelle: HausHalten e.V. 2020, online

- **„Wächterladen“ für eine Zwischennutzung:** Bei diesem Modell schließen EigentümerInnen einen Vertrag (3-5 Jahre) mit dem Verein ab, welcher die vermittelnde Rolle zwischen EigentümerInnen und NutzerInnen übernimmt. Anschließend wird aktiv nach neuen NutzerInnen gesucht. Während die NutzerInnen viel Eigenleistung in das Objekt einbringen, werden lediglich die Betriebskosten bezahlt und laufend durch den Verein betreut. Ziel ist es mit der Aufwertung des Geschäftslokals auch zur Aufwertung des gesamten Objekts und infolge des gesamten Straßenbilds beizutragen.
- **Temporäre Nutzung der Schaufenster als Präsentationshilfe:** Sollte eine Nutzung z.B. aufgrund eines hohen Sanierungsaufwands nicht möglich sein, werden vom Verein InteressentInnen, welche die Schaufensterflächen als temporäre Ausstellungsflächen nutzen möchten, vermittelt. Neben der Aufwertung der Außenwirkung des Objekts, wirkt dieses Modell zugleich als Schutz vor Vandalismus (vgl. Haus- Halten e.V. 2020, online).

» Open Workspaces

Die Zunahme von neuen Arbeitsformen (z.B. FreiberuflerInnen, Ein-Personen-Unternehmen und Kleinstunternehmen) fordert neue Organisationsformen in der Typologie von Räumen. Das bekannteste Beispiel sind Co-Working Spaces, welche auf der gemeinschaftlichen Nutzung von Ressourcen (z.B. Meetingräume, Nasszellen, technisches Equipment, Empfangsstrukturen etc.) basieren. Da sich der Mietpreis nicht an den Quadratmetern, sondern an der Zahl der Arbeitsplätze orientiert sowie keine langfristigen Mietverpflichtungen oder Kautionen bestehen, ist die Leistbarkeit ein wesentlicher Vorteil eines solchen Mietverhältnisses. Laut der Studie Mischung:Possible! zum Thema Nutzungsmischung in neuen Stadtentwicklungsgebieten sind aus „städtebaulicher Perspektive diese Formen des Arbeitens aufgrund der Vielfältigkeit, der Verstärkung der lokalen kleinteiligen Angebote (oft wohnen die UnternehmerInnen auch in der

Nähe) sowie auch als Belegungsfaktor für leerstehende Lokale im Erdgeschoß eine Bereicherung“ (vgl. Forlati & Peer 2017:74).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

Durch das Prinzip „Erhalt und Pflege durch Nutzung“ können einem Quartier wichtige Impulse für die Entwicklung gegeben werden. Mittels gezielter Einbindung von EigentümerInnen sowie NutzerInnen als AkteurInnen lassen sich Rückkoppelungsprozesse herleiten, welche für alle Beteiligten vorteilhaft sein können. Für NutzerInnen wird die Möglichkeit geschaffen, durch die Eigenleistung für den Erhalt eines Gebäudes Räume günstig zu nutzen und EigentümerInnen werden von laufenden Kosten befreit, indem sie Räume einbringen, welche erhalten sowie gepflegt werden und dadurch der Wert der Immobilien gehalten oder sogar gesteigert werden kann (vgl. ARGE RBR 2008:19). Zusammenfassend kann durch die Etablierung von NutzerInnen in „Problemlagen“, neben dem Erhalt der Stadtstruktur, ein Quartier auch langfristig sozio-kulturell und ökonomisch gefestigt werden (vgl. ebd. 30).

#### **4.4.3. Sanktionierung von Langzeitleerstand**

Um dem Leerstand eine Nutzung zuzuführen, sowie dem bereits beschriebenen „spekulativen Leerstand“ (vgl. Kap. 2.4.4) entgegenzuwirken, wäre als Ansatzpunkt ein (steuer-) rechtliches Anreiz- und Bestrafungssystem für leerstehende Geschäftsflächen einzuführen.

Nach Arnold (2019) könnte die Leerstandsabgabe, wie bei monatlichen Mieteinnahmen, über einen bestimmten monatlichen Betrag pro Quadratmeter an Nutzfläche oder in Form eines bestimmten Prozentsatzes zum Immobilienwert als Steuer zu entrichten sein. Unvermeidbarer Leerstand, wie beispielsweise Leerstand aufgrund einer Sanierung oder Umbaus, müsste geprüft und von der Steuer befreit werden. Ziel wäre, dass sich das Leerstehenlassen aus finanzieller Sicht nicht mehr lohnt und demnach bei EigentümerInnen neue Motivations- und Handlungsgründe zur Vermietung einer Immobilie hervorgerufen werden. Gleichzeitig sollten nach Arnold (2017) positive, sprich „belohnende“ finanzielle Erleichterungen in Form von z.B. Steuerbegünstigungen für Sanierungen im Erdgeschoß erlassen werden – EigentümerInnen würden hiermit die Aktivierung von Leerständen positiv assoziieren (vgl. Arnold 2019:244f).

##### » Leerstandssteuer in Brügge (Belgien)

Seitens der kommunalen Wohnpolitik wurde in der Stadt Brügge eine kommunale Leerstandssteuer eingeführt. Steht ein Gebäude oder Wohnung über einen Zeitraum von zwölf aufeinanderfolgenden Monate im Leersandsregister (welches auf Grundlage von Einträgen in das Melderegister basiert) leer, ist im ersten Jahr eine Pauschalsteuer in der Höhe von EUR 1.500, im zweiten Jahr EUR 3.000, im dritten Jahr EUR 4.500 und für jedes darauffolgende Jahr EUR 6.000 pro leerstehendes Objekt zu bezahlen (vgl. Huis van de Bruggeling Wohnungsamt 2018:8).

##### » Leerstandssteuer in Vancouver (CAN)

In der kanadischen Stadt Vancouver wird auf eine leerstehende Immobilie eine Steuer in Höhe von 1 % des steuerpflichtigen Immobilienwerts eingehoben. Steuerpflichtig

werden Immobilien, welche länger als 180 Tage im Jahr und weder von den EigentümerInnen selbst, noch von MieterInnen genutzt werden. Diesbezüglich sind ImmobilieneigentümerInnen dazu verpflichtet, jährlich eine Erklärung zur Nutzung des im Eigentum befindlichen Objekts abzugeben. Unter anderem bildet ein Leerstand aufgrund einer Sanierung eine Ausnahme von der Steuer (vgl. Deutscher Bundestag 2018:4).

Einer Prüfung des Deutschen Bundestages zufolge ist zu beachten, dass eine Leerstandssteuer einen hohen Vollzugsaufwand bei den zuständigen Finanzbehörden nach sich ziehen würde. So müssten die Finanzämter die Meldepflicht und die Leerstandssteuer im gesamten Anwendungsgebiet kontrollieren müssen. Die Höhe der Steuereinnahmen wäre von der gewählten Bemessungsgrundlage der Leerstandsabgabe ablesbar (vgl. Deutscher Bundestag 2018:14).

» Exkurs: Leerstandsabgabe in Wien (Wr. WohnungsabgabeG)

An dieser Stelle ist zu nennen, dass in Wien Anfang der 1980er Jahre bereits eine Abgabe auf leerstehende Wohnungen (Wr. WohnungsabgabeG) eingeführt wurde. Demnach war für eine unvermietete Wohnung nach Ablauf einer sechsmonatigen Frist eine Abgabe, je nach Wohnungskategorie umgerechnet bis zu EUR 4,80 pro Quadratmeter und Monat, zu entrichten (§§ 1-5 Wr. WohnungsabgabeG). Eine zusätzliche Regelung im Wr. Wohnungsabgabegesetz regelte bei Aufforderung eine verpflichtende Auskunft über den Liegenschaftsbestand abzugeben (§ 7 Abs. 1 Wr. WohnungsabgabeG). Bei einem Nicht-Nachkommen der Auskunfts- oder Anzeigepflicht, kann es im Rahmen einer Verwaltungsübertretung zu einer Geldstrafe bis zu umgerechnet EUR 727 führen (§ Abs. 2 Wohnungsabgabegesetz), wobei der Ertrag zur Finanzierung von Stadterneuerungsmaßnahmen zugutekam (§ 9 Wr. WohnungsabgabeG).

Im Jahr 1985 wurde das Wr. WohnungsabgabeG über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen vom 30. Juni 1982 seitens des Verfassungsgerichtshofs als unzulässig erklärt. Begründung dafür war, dass dieses einerseits ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz und andererseits einen Eingriff in das Gebiet der Wohnungsbewirtschaftung, die in Hinblick auf die Kompetenzverteilung Sache des Bundes ist, darstellt (VfGH 12.03.1985 G 2/85).

#### Wirkung des Handlungsansatzes

In der Politik wird die Einführung einer Leerstandsabgabe eher kontrovers diskutiert. Während seitens der Wiener Stadtregierung oft der Wunsch für die Prüfung einer kommunalen Abgabe für Leerstände ausgesprochen wird, stellt sich die Wiener Wirtschaftskammer (WKW) dagegen - „[...] *Zwangsmaßnahmen würden sowohl Unternehmer als auch Investoren abschrecken, [...] eine weitere Verödung der Erdgeschoßzonen wäre die Folge*“ (Vasari, 2014, online). Auch Wohnbauforscher Amann schätzt Leerstandsabgaben als eher kritisch ein. Stattdessen plädiert er für Änderungen im Mietrecht sowie für Erhöhung der Instandhaltungsrücklagen für EigentümerInnen, indem Leerstand dadurch teuer werde. Denn auch im Wohnungswesen *„seien Wohnungen ohne Hauptwohnsitz jenes Bestandssegment, das am stärksten wächst“* (Zoidl 2020, online).

Weiters wäre mit der Einführung einer Leerstandsabgabe die rechtliche Regelung zu klären. Wie bereits oben beschrieben, wurde seitens des Verfassungsgerichtshofs bereits im

Jahr 1985 klargestellt, dass mit dem Leerstand verbundene Abgaben, zumindest für Volkswohnungen (Klein- und Mittelwohnungen) die Zuständigkeit dem Bund unterliegt. Darüber hinaus sind grundrechtliche Anforderungen wie etwa das Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums und das darin enthaltene Verhältnismäßigkeitsprinzip<sup>14</sup> sowie der Gleichheitssatz (Sachlichkeitsgebot, Vertrauensschutz) zu beachten (vgl. Madner & Grob 2020:160). Laut einer Untersuchung des ÖROKs, ist die politische Realisierbarkeit einer Leerstandsabgabe in Hinsicht auf die soeben erwähnte Ausgestaltung eher fraglich (vgl. ÖROK 2019:48).

#### 4.4.4. Reduzierung von Abgaben und Auflagen für Erdgeschoß-NutzerInnen

Wie bereits beschrieben, weisen viele Geschäftslokale in Gründerzeithäusern bauliche Verbesserungs- und Modernisierungsarbeiten auf und können Unternehmen unter anderem im Rahmen der Betriebsanlagengenehmigung (vgl. Kap. 2.4.8) vor finanzielle Herausforderungen stellen. Laut Angaben der Nachfolgebörse Wien scheitern Betriebsübernahmen auch oft aufgrund von Abgaben (z.B. Beiträgen, Gebühren, Steuern), Kosten für bauliche und technische Verbesserungen, Auflagen der Behörden, welche im Zuge von Änderungen des Baubestandes aufkommen (z.B. Emissionsschutz, ArbeitnehmerInnen-schutz) sowie an Kosten für die Erfüllung der Stellplatzverordnung im Rahmen von räumlichen und nutzungsspezifischen Änderungen.

Eine finanzielle Entlastung würde, solange kein Sicherheitsrisiko und keine Störungsfaktoren vorherrschen, die Befreiung bzw. Reduzierung von Abgaben, Gebühren sowie baulichen Vorschriften für eine Zeitspanne von beispielsweise ein bis zwei Jahren, bis zur Stabilisierung eines neuen Betriebes, bedeuten (vgl. Bretschneider 2014:175).

##### » Reduzierung von Abgaben

Grundsätzlich werden unter dem Begriff Abgaben Steuern, Gebühren und Beiträge, die von den Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden) zur Deckung ihres Finanzbedarfs eingehoben werden, verstanden (vgl. Madner & Grob 2020:154).

Um die Aktivierung bzw. Ansiedelung von Unternehmen in der Erdgeschoßzone zu begünstigen, sowie der Absiedelung von Unternehmen ins Umland entgegenzusteuern, ist nach Haselsleitner et al. (2019) an eine Reform der Kommunalabgaben, insbesondere die Kommunalsteuer und Grundsteuer, anzudenken (vgl. Madner & Grob 2020:161).

##### Kommunalsteuer

Geregelt wird die Kommunalsteuer durch ein Bundesgesetz (Kommunalsteuergesetz 1993) und ist eine Gemeindeabgabe, deren Erträge jener Gemeinde zukommen in der das Unternehmen betrieben wird. Dies bedeutet somit, dass durch ein „Mehr“ von Betrieben im Gemeindegebiet nicht nur neue Arbeitsplätze geschaffen werden, sondern auch höhere Einnahmen der Kommunalsteuer bedeuten (vgl. Madner & Grob 2020:161). Auch die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) weist darauf

<sup>14</sup> Der Rechtsgrundsatz des Verhältnismäßigkeitsprinzips verlangt das Abwägen von Maßnahmen im öffentlichen Interesse gegenüber den Grundrechten sowie dadurch entstehender Einschnitte des privaten Interesses (vgl. RechtEasy 2020, online)

hin, dass die Kommunalsteuer ein wesentlicher Treiber zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen ist und eine Reform von zentraler Bedeutung sei (ÖROK 2019:52).

### Grundsteuer

Weiters ist die Grundsteuer ausschließlich eine Gemeindeabgabe, deren Inhalt im Grundsteuergesetz 1955 des Bundes geregelt wird. Neben der bereits dauerhaft existierenden Befreiung der Grundsteuer für Grundstücke von Gebietskörperschaften, die dem öffentlichen Dienst bzw. Gebrauch dienen (z.B. Feuerwehr), haben die Länder die Möglichkeit eine zeitliche Befreiung festzulegen. Diesbezüglich gibt es in Wien bereits eine zeitliche Befreiung (auf 20 Jahre) von der Grundsteuer (Grundsteuerbefreiungsgesetz 1973) im Zusammenhang mit den landesgesetzlichen Bestimmungen zur Wahrung des Stadtbildes in Altstadtkernen oder aufgrund des Denkmalschutzes (vgl. Madner & Grob 2020:161).

Festzuhalten ist, dass die Steuerung durch die Verringerung von Abgaben bzw. die Gewährung von Förderung mit den Konvergenzkriterien<sup>15</sup> („Maastricht-Kriterien“) im Zusammenhang mit der staatlichen Haushaltspolitik zu beachten sind. Außerdem ist bei der Gewährung von finanziellen staatlichen Beihilfen an Unternehmen auf die Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht zu achten. Zu erwähnen dabei ist die De-minimis-Beihilferegelung welche besagt, dass unabhängig von der Unternehmensgröße, Unternehmen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren und einer maximalen Förderung von EUR 200.000, erhalten dürfen (vgl. Madner & Grob 2020:151ff).

Die Reduzierung von Abgaben und Gebühren könnte in Form einer Art „Flat Tax“ verwirklicht werden. Diese wird für einen gewissen Zeitraum ab der Gründung eines Unternehmens und bis zu einer gewissen Umsatzgrenze gewährt. Nach Ablauf des gesetzten Zeitraums oder auch bei Überschreiten der Umsatzgrenzen, würde die Normalbesteuerung zum Tragen kommen (vgl. Gasteiner 2015:38).

#### » Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens

Vielmals sind mit der Errichtung eines Betriebs zwei Genehmigungen einzuholen, zum einen die Betriebsanlagengenehmigung und bei baulichen Änderungen die Baugenehmigung. Darüber hinaus können noch andere Bewilligungen (z.B. Naturschutz-, Wasser-, Abfallrechtliche Genehmigung, etc.) erforderlich sein und zu Verzögerungen führen oder auch die Kosten erhöhen.

Um dieser Problematik entgegenzuwirken, wird die Genehmigung von Betriebsanlagen nach dem „One-Stop-Shop“-Prinzip, sprich die Entscheidung bei einer Behörde zu konzentrieren, bereits seit längerem angestrebt. Diesbezüglich wurde im Rahmen der Gewerberechtsnovelle 2017 bereits versucht, neben dem gewerblichen Betriebsanlagenverfahren, auch die baurechtlichen Bestimmungen in einem Bescheid abzusprechen. Aufgrund der Nichtberücksichtigung von Nachbarrechten (diese haben die Möglichkeit

---

15 Die EU-Konvergenzkriterien besagen, dass die Mitgliedsstaaten übermäßige Defizite zu vermeiden haben und somit das öffentliche Defizit nicht mehr als 3 Prozent des BIP und der öffentliche Schuldenstand nicht mehr als 60 Prozent des BIP betragen darf (vgl. oesterreich.gv.at 2020, online).

zur Parteistellung), hinsichtlich der gesonderten Baugenehmigung sowie der Beschneidung von Länderrechten, kam die geplante Neuregelung im Plenum des Nationalrats nicht zustande (vgl. Madner & Grob 2020:182).

Ob sich das „One-Stop-Shop“-Modell in der Praxis als zweckmäßig erweist ist fraglich. Eine Untersuchung hat ergeben, dass die Baubewilligung und die gewerberechtliche Bewilligung ohnehin zeitlich getrennt voneinander beantragt werden. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass EigentümerInnen einer Immobilie oft nicht zugleich die künftigen BetreiberInnen seien, dadurch keine genaue Kenntnis über die mögliche künftige gewerbliche Tätigkeit haben und somit eine Baubewilligung einholen und folglich erst nach BetreiberInnen suchen (vgl. Madner & Grob 2020:199).

Trotz dieser Gegebenheit wird seitens der ÖROK (2019) eine flexiblere Gestaltung des Genehmigungssystems für Klein(st)unternehmen beispielsweise in Form der Einführung von großzügigeren Übergangsfristen für Start-Up Unternehmen sowie vereinfachte Bestimmungen für Klein(st)betriebe empfohlen (vgl. ÖROK 2019:56).

» Abschaffung der Stellplatzverpflichtung für Geschäftslokale

Die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen entsteht nicht nur bei Neu- und Zubau eines Gebäudes (vgl. Kap. 2.4.7) sondern auch bei Änderungen der Raumwidmung sowie Aufteilung der Räume innerhalb eines Gebäudes. Grundsätzlich sollen die Stellplätze auf dem eigenen Bauplatz errichtet oder bei Nicht-Erfüllung eine Ausgleichsabgabe (vgl. Kap. 2.4.7) erfüllt werden (§ 48 Abs. 1 WGarG 2008).

In diesem Zusammenhang änderte sich bereits durch die Novelle im Jahr 2014 die Verpflichtung für Bauwerke, die betrieblichen Zwecken dienen, indem für diese je 100 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum, statt bisher für 80 m<sup>2</sup>, ein Stellplatz errichtet werden muss (vgl. Madner & Grob 2020:191). Nach der Wiener Bauordnung gelten Räume, die zum längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume) (§ 87 Abs. 3 BO für Wien). Darunter sind auch Arbeitsräumen, Büro- und Verkaufsräume zu verstehen, als Nicht-Aufenthaltsräume werden Flächen für Lagerräume, Toiletten und Küchen verstanden (vgl. Madner & Grob 2020:191).

In diesem Zusammenhang sollte hinterfragt werden, ob die Vorschreibung einer Stellplatzverpflichtung bzw. Ausgleichsabgabe für BauwerberInnen finanziell zumutbar ist und diese auch anderen Zielen der Stadtentwicklung entgegenwirkt (vgl. Stadtentwicklung 2009:68). Denn laut Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLUW) kann die Stellplatzverordnung eher zum Anreiz der Benützung des Pkws, anstatt zur Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) führen, sowie die Entwicklung Nutzungsdurchmischer Strukturen durch den Wegfall von Flächen für Produktion, Gewerbe und Freizeit- und Erholungseinrichtungen negativ beeinflussen (vgl. Madner & Grob 2020:190). Vor diesem Hintergrund wäre ein Ansatzpunkt die Stellplatzverpflichtung für Geschäftsflächen in der Erdgeschoßzone bis zu einer bestimmten Größe von der Stellplatzverpflichtung auszuschließen und beispielsweise durch folgende verpflichtende Maßnahmen für Büro-, Handels- und Gewerbebetriebe in Anlehnung an die Mobilitätsmanagement-Maßnahmen in der Stadt Salzburg zu ersetzen (vgl. *Tabelle 34*):

Attraktivierung des Fußgängerverkehrs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung der ArbeitnehmerInnen zur Nutzung des ÖV bei Anreise zum Betrieb</li> <li>- KundInnen-Aktionen bei Anreise mit ÖV oder zu Fuß (z.B. Rückvergütung des ÖV-Tickets etc.)</li> <li>- MitarbeiterInnen-Aktionen, die zu Fuß zum Arbeitsplatz gelangen</li> </ul>
Attraktivierung des Radverkehrs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation von Duschen und Umkleidekabinen für RadfahrerInnen</li> <li>- Anschaffung von Fahrrädern, E-Bikes, Fahrrad-Anhängern oder Lastenrädern für Dienstfahrten oder Boten- und Zustellfahrten</li> <li>- Vergünstigungen für MitarbeiterInnen oder Gäste, die per Fahrrad kommen und gleichzeitig zur Stellplatzeinsparung beitragen (z.B. Fahrtkostenzuschuss, Auszahlung von Prämien bei „VielradfahrerInnen“ unter Anwendung eines Fahrtenbuches</li> <li>- Fahrrad- bzw. Mobilitätsworkshops, Mobilitätstage, Initiierung von Fahrradwettbewerben bzw. Mobilitätsgewinnspielen – „Wer radelt gewinnt“</li> </ul>
Attraktivierung des Öffentlichen Verkehrs (ÖV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finanzielle Anreize für MitarbeiterInnen bei Anreise mit ÖV</li> <li>- Rabatt-Bonuskarten für KundInnen bei Anreise mit ÖV (z.B. Rückerstattung es ÖV-Tickets)</li> <li>- Erwerb übertragbarer Netzkarten für Dienstwege</li> <li>- (Pendlerbusse bzw. Werksverkehr bei größeren Betrieben)</li> </ul>
Restriktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonus für KundInnen bei Anreise mit ÖV (z.B. Gratis ÖV-Tickets bei Rückreise)</li> <li>- Einrichtung von Carpools zur Nutzung von Kfz für Dienstwege</li> <li>- Förderung von Fahrgemeinschaften (z.B. interne Kommunikationsplatz)</li> <li>- Parkraumbewirtschaftung (z.B. Parkgebühren, Erhöhung der Parktarife am Betriebsgelände)</li> </ul>
Bewusstseinsbildung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewerbung der Anreise mittels ÖV</li> <li>- Einrichtung von Online-Informations-Plattformen zur Nutzung von ÖV</li> <li>- Regelmäßige Initiierung von Informationskampagnen über das Zu-Fuß-Gehen, Radfahren und Nutzung des ÖV (Mobilitätstage)</li> </ul>

Tabelle 34: Mobilitätsmanagement-Maßnahmen speziell für Büro-, Handels- und Gewerbebetriebe;  
Quelle: Stadt Salzburg 2018b:7-12

### Wirkung des Handlungsansatzes

Im Bereich der Abgaben sowie Auflagen für Gewerbebetriebe existieren zahlreiche Instrumente, welche einen unmittelbaren bzw. mittelbaren Einfluss auf die Ansiedelung von Unternehmen in Erdgeschoßzonen haben. Durch abgaberechtliche Anreize bzw. Reduzierung der Auflagen für EG-Betriebe kämen Instrumente, welche eine steuernde Wirkung auf die Entwicklung der Erdgeschoßzone haben hinzu (vgl. Madner & Grob 2020:195). Durch die finanzielle Entlastung von Klein(st)betrieben würden Erdgeschoßzonen attraktiver und der Absiedelung von Unternehmen ins Umland entgegengewirkt werden.

#### 4.4.5. Optimierung der Förderungsschienen für Erdgeschoßbetriebe

Da die bestehenden wirtschaftlichen Förderungen zur Erhaltung bzw. Neugründung von Klein(st)betrieben laut Bretschneider (2008) als „schwierig“ oder „unzureichend“ eingestuft werden, ist an dieser Stelle Handlungsbedarf, betreffend die Optimierung der Förderungsschienen für Erdgeschoßbetriebe, gegeben (vgl. Bretschneider 2008:128ff).

##### » Barrieren bei Förderungen der Geschäftsbelebung

Im Zusammenhang mit den Förderungsschienen seitens der Wirtschaftsagentur Wien, können einige Barrieren die Ausschöpfung des Budgets für die Geschäftsbelebung erschweren (vgl. Herztsch & Verlic 2012:19). Um Unternehmen im Bestand zu unterstützen, wurden einer Studie der KMU Austria zufolge die Betriebsförderungen des Wirtschaftsförderungsfonds seitens der verantwortlichen MitarbeiterInnen sowie der FörderungsinteressentInnen als insuffizient eingestuft. Neben dem Informationsdefizit über die unterschiedlichen Förderungsmöglichkeiten, wurde auch die Förderhöhe verglichen mit dem bürokratischen Aufwand bemängelt (vgl. Bretschneider 2008:57).

Oberstes Ziel betreffend die Leerstandsthematik im Erdgeschoß sollte laut Herztsch & Verlic (2012) die marktkonforme Umgestaltung der Geschäftsflächen sein. Demnach sollte die Mindestinvestitionshöhe von EUR 7.000 für Förderungen seitens Wirtschaftsagentur Wien (vgl. Kap. 3.3.2.2) herabgesetzt werden sowie auch Förderungsmöglichkeiten für EigentümerInnen (vgl. Kap. 4.3.4), welche EG-Lokale für Betriebe zur Verfügung stellen, gefördert werden. Weiters wäre auch eine einheitliche, zentrale Verwaltungsstelle der Gelder durch die Stadt Wien anzustreben (vgl. Herztsch & Verlic 2012:19).

##### » Optimierung von Mikrokrediten

Als ein erfolgsversprechender Ansatz im Bereich der lokalen Ökonomien erweist sich die Finanzierung mittels Mikrokrediten. Das Instrument der Mikrofinanzierung basiert darauf, dass Kreditverträge bis zu einer bestimmten Höhe (z.B. 10.000 EUR) rasch und unkompliziert für die unternehmerischen Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden. Dennoch ist nach Jakubowski & Koch (2009) das Interesse vieler Banken, aufgrund dem Verhältnis vom Umsatzerlös gegenüber dem hohen Beratungs- und Verwaltungsaufwand, für Klein- und Mikrokredite eher gering (vgl. Jakubowski & Koch 2009:247).

Weiters gibt es zur Ermöglichung kleiner Gründungs-, Fortführungs- oder Übernahmeprojekte seitens des Sozialministeriums die Möglichkeit der Beantragung von Mikrokrediten. Diese werden im Rahmen eines Fixzinssatzes für eine Laufzeit von fünf Jahren bis zu einer Höhe von EUR 12.500 für Einzelpersonen und bis zu EUR 25.000 für Personengesellschaften mitunter zusätzlicher Beratungsleistungen vergeben. Im Falle einer Bewilligung sind KreditnehmerInnen verpflichtet, spätestens sechs Monate nach der Mikrokreditauszahlung einen qualifizierten Verwendungsnachweiß vorzulegen (vgl. BMAFJ 2020, online).

Nach Kessler et al. (2007) besteht bei dieser Förderschiene dennoch Verbesserungsbedarf. Als sinnvoll erscheint im Zuge der Vergabe der Mikrokredite der zusätzliche Aufbau einer begleitenden Beratungs- und Unterstützungsschiene in Zusammenarbeit mit der Wiener Wirtschaftskammer und den Kreditinstituten. Nach der gemeinsamen

Erörterung des Finanzierungsbedarfs, Kreditmöglichkeiten sowie anderen Finanzierungsalternativen sollten im Zuge einer Kreditgewährung die Begleitertätigkeiten nicht beendet werden, sondern in Form eines laufenden Finanzmonitorings und Liquiditätssteuerung weitergeführt werden. Der wichtige Aspekt der Haftungsübernahme von Mikrokreditvergabeprozessen könnte über eine Fondsgründung durch eine Interessensvertretung von UnternehmerInnen erfolgen (vgl. Kessler et al. 2007:148f).

» Existenzgründer-Wettbewerbe in Quartieren - Dillenburg (D)

Einen weiteren Ansatz zur Förderung von Erdgeschoßbetrieben stellen Existenzgründer-Wettbewerbe in Stadtquartieren dar. Durch den finanziellen Ansporn sowie eine anschließende Unterstützung bei der dauerhaften Etablierung von Geschäftsideen würden potenzielle NutzerInnen, welche noch über kein entsprechendes betriebswirtschaftliches Wissen verfügen, zur Unternehmensgründung motiviert werden. Nach Froessler et al. (2009) würden für das Konzept eines solchen Wettbewerbs die Definierung eines Wettbewerbsträgers, Finanzierung der Prämie und der Gründerbeihilfe, Festlegung der Teilnahmebedingungen, Kriterien für wünschenswerte Geschäftsinnovationen, Abstimmung mit Banken und sonstigen FörderInnen sowie die Auswahl einer Jury von Nöten sein (vgl. Froessler et al. 2009:58).

Am Beispiel von Dillenburg in Deutschland wurde mit einem solchen Wettbewerb große Resonanz erzielt. Die GewinnerInnen des Wettbewerbs wurden mit einer Anschubfinanzierung in Höhe von EUR 5.000 und einer Mietfreiheit für die ersten drei Monate in einem ausgewählten Geschäftslokal prämiert. Weiters wurden die GewinnerInnen bei der Umsetzung der Businesspläne, Beratung hinsichtlich Unternehmensführung sowie durch eine Anzeigenwerbung im Wert von EUR 500 unterstützt. Aufgrund des großen Zuspruchs wurden solche Wettbewerbe bereits öfters durchgeführt (vgl. Froessler et al. 2009:58).

Wirkung des Handlungsansatzes

Wie bereits beschrieben, gibt es zwar eine durchaus breite Palette an Förderungen für Erdgeschoßbetriebe, dennoch sind diese um den Erhalt der Betriebe zu sichern bzw. den Standort zu beleben nach Brettschneider (2009) nicht ausreichend wirksam, wonach einer der wichtigsten Handlungsansätze die Erhöhung der Wirksamkeit von Förderungsschienen ist (vgl. Brettschneider 2009:57).

Die Potenziale, wie die Nahversorgung-, Beschäftigungs-, Kommunikations-, Integrations- sowie Aufwertungsfunktion lokaler Ökonomien, können sich durch bestehende Defizite bei der Unternehmensgründung oftmals nicht oder nur schwer entfalten. Gerade in den von ausgedünnten wirtschaftlichen Strukturen und hohen Leerstandsdaten gekennzeichneten Gebieten, besteht ein erhöhter Bedarf an staatlicher Intervention im Rahmen von Subventionen (vgl. Henn & Behling 2020:16f).

Potenziale, Kenntnisse und Fähigkeiten von Unternehmen, sollen nach Henn & Behling (2020) in Form von „weichen“ Wirtschaftsförderungen unterstützt und dadurch eigendynamische Prozesse in Gang gesetzt werden.

Typische Maßnahmen der Unterstützung lauten wie folgt:

- Beratung von KMUs,
- Gründung bzw. Stabilisierung vorhandener Unternehmensnetzwerke,
- Mentoringmaßnahmen,
- Aktivierung von Unternehmen als Wirtschaftspartner der Quartiersentwicklung,
- Imagefördernde Maßnahmen (Quartiersimage als Wirtschaftsstandort),
- Aktivitäten zur Reduzierung gewerblicher Leerstände im Quartier,
- Aktivitäten zur einer verbesserten Nahversorgung im Quartier  
(vgl. Henn & Behling 2020:17).

Um den größtmöglichen Effekt zu erzielen, sollte sich nach Henn & Behling (2020) die Förderung lokaler Ökonomien in die bereits vorhandenen Beschäftigungsstrategien und stadtentwicklungspolitischen Initiativen einbetten und durch die „Wirtschaftsförderung vor Ort“ ein zentraler Baustein integrierter Stadtteilentwicklung werden (vgl. Henn & Behling 2020:19).

#### **4.4.6. Wirkungsmatrix der Instrumente und Maßnahmen**

Zusammenfassend ist zu erkennen, dass das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Interessensgruppen, die Abhängigkeit planungsrechtlicher Bestimmungen sowie ökonomischer Kräfte die Leerstandsthematik in der Erdgeschoßzone als äußerst komplex darstellt (vgl. Zoller 2016:25).

Die in den vorherigen Kapiteln angeführten Handlungsfelder stellen diesbezüglich eine breite Palette an Instrumenten und Maßnahmen zur Aktivierung von gewerblichen Leerständen dar. Die nachfolgende Tabelle (vgl. Tabelle 35) soll die unterschiedliche Wirksamkeit der erörterten Instrumente und Maßnahmen in Bezug auf die im Zuge der Arbeit ermittelten Leerstandsgründe und -ursachen verdeutlichen. Innerhalb dieses Beziehungsgeflechts wird sichtbar, dass nicht alle Ansätze gleichermaßen zur Aktivierung von gewerblichen Erdgeschoßflächen beitragen können, sondern je nach Leerstandsgrund und -ursache einen Handlungsansatz darstellen und somit jeder Punkt eine oder mehrere Aufgaben übernehmen kann (vgl. Zoller 2016:26).

Leerstandsgründe und -ursachen (Angebot & Nachfrage)  Steuerungsinstrumente und Maßnahmen	Definitionsprobleme/Leerstandsbeginn	Quantifizierungsprobleme/Leerstand	Informationsdefizit von EigentümerInnen	Vielzahl an Anlaufstellen	Unklare Strukturen/mangelnde Vernetzung	Informeller Austausch zwischen AkteurInnen	Angebotsorientierte Leerstandsstrategien	Intensität (ruhender) Individualverkehr	Erdgeschoßgaragen	Image: Stadquartiere & Öffentlicher Raum	Unzureichende Objektivität	Konkurrenz	Finanzielle Ressourcen (Angebot)	Mietpreise & Mietvertragsgestaltung	Finanzielle Ressource (Nachfrage)	Fehlende Innovationsprozesse	Spekulationen	Bürokratische Hürden
<b>Hoheitliche Maßnahmen und Festlegungen (Ver- und Gebote)</b>																		
Klassifizierung von Leerstand - <i>Leerflächenzählung</i>	▪	▪			▪												▪	
Meldeverpflichtung über Leerstand	▪	▪			▪												▪	
Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften			▪	▪	▪	▪	▪			▪	▪	▪	▪		▪	▪	▪	
Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung - <i>differenzierte Betrachtung des Stellplatzbedarfs</i> - <i>Befreiung von Stellplatzablöse durch Mobilitätskonzepte, Stellplatzreduktion mittels Mobilitätsmanagement, Zonenmodell</i> - <i>Verbot von Mini-Garagen im Erdgeschoß</i>							▪	▪	▪			▪		▪		▪	▪	
Rechtliche Verankerung von Sanierungen									▪	▪					▪		▪	
Mietpreisanpassung und temporäre Mietpreissenkung - <i>Staffelmiete</i> - <i>Umsatzmiete</i>						▪							▪	▪				
Imageverbesserung durch Erscheinungsbild und Wahrnehmung - <i>Beschränkung bzw. Regulierung „unechter“ Leerstände</i>										▪	▪							
Reduzierung von Auflagen für EG-NutzerInnen - <i>Vereinfachung von Genehmigungsverfahren</i> - <i>Abschaffung der Stellplatzverpflichtung für Geschäftslokale</i>				▪	▪				▪	▪					▪			▪



Konzepte für Nutzungsmischungen in Stadtquartieren						■	■				■		■					
Clusterbildung in Stadtquartieren						■					■	■						■
Alternative Mietkonzepte - <i>Gestattungsvereinbarung</i> - <i>Gebrauchsleihverträge</i> - <i>Wächterläden</i> - <i>Open-Workspaces</i> )																		

Tabelle 35: Wirkungsmatrix der Instrumente und Maßnahmen;  
Quelle: eigene Darstellung

Aufgrund der wechselseitigen Abhängigkeit zwischen öffentlich und privat sollte bei Planungsprozessen darauf geachtet werden, dass beide Bereiche im Fokus stehen und sich somit im Idealfall gegenseitig ergänzen und verstärken. Ziel sollte eine optimale Wechselwirkung sein, die sich zum einen auf die Qualität und Vielfalt der öffentlichen Räume und zum anderen auf die Nutzbarkeit der Erdgeschoße im Gebäude und deren ökonomische Tragfähigkeit selbst auswirkt (vgl. Zoller 2016:148).

# 5

## ZUSAMMENFASSUNG



Abbildung 57: Leerstehendes Geschäftslokal in Wien;  
Quelle: Stadtschriften, Plass Volker 2014:31

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

In diesem Kapitel werden abschließend die wichtigsten Erkenntnisse dieser Arbeit unter der Berücksichtigung der genannten Forschungsfragen im einleitenden Kapitel zusammengeführt.

Der Nutzung der im Erdgeschoß befindlichen Geschäftsflächen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Raum steht, hinsichtlich seiner identitätsstiftenden, sozialen, ökonomischen sowie versorgenden Funktion der Bevölkerung, eine zentrale Bedeutung für die Stadt als Arbeits- und Wohnort zu. Vermehrte und über einen längeren Zeitraum leerstehende Geschäftslokale können Image- und Attraktivitätsverluste eines Stadtquartiers bedeuten und unter anderem eine Nahversorgungsproblematik, Verlust der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie die Abwanderung von Betrieben in die Peripherie mit sich führen.

Zunächst ist festzuhalten, dass in Wien eine quantitative Erfassung leerstehender Geschäftsflächen aufgrund fehlender Datengrundlagen der Stadt Wien sowie unterschiedlicher zeit-, objekt und marktbezogener Definitionen des Leerstandsbegriffs als schwierig erweist. Aktuell werden leerstehende Geschäftslokale in einer Datenbank seitens der Wirtschaftskammer Wien von rund 460 leeren Lokalen, durch die zur Vermietung angebotenen Flächen seitens der EigentümerInnen, erfasst. Neben der Erfassung seitens VertreterInnen der Gebietsbetreuung im Rahmen von Eigenbeobachtungen und –erfahrungen, hat eine Studie hinsichtlich Nutzungsperspektiven in der Wiener Erdgeschoßzone ergeben, dass der Leerstand, die Subnutzungen ehemaliger Geschäftsflächen als Lagerflächen inbegriffen, bei etwa 5.000 Objekten liegt.

In Hinblick auf die Nutzung vorhandener Gewerbeimmobilien, ist die Betrachtung des Angebots sowie der Nachfrage, mitunter die Einbeziehung verschiedener Besonderheiten von Immobilien wie Immobilität, Heterogenität, Dauer des Entwicklungsprozesses, Investitionsvolumen, Transaktionskosten, Länge der Lebenszyklen, begrenzte Substituierbarkeit sowie die daraus resultierenden spezifischen Charakteristika des Immobilienmarktes wie die geringe Markttransparenz, Abhängigkeit von Entwicklungen der Volkswirtschaft, geringe Anpassungselastizität an Marktveränderungen, sowie die durch endogene und exogene Einflussfaktoren bestimmte Zyklizität, als klassische Einflussgrößen bedeutend.

In Anbetracht der zahlreichen MarktteilnehmerInnen und der vom Untersuchungszweck abhängigen unterschiedlichen Zuordenbarkeit am Immobilienmarkt, beschränkt sich die vorliegende Arbeit angebotsseitig auf private, im Grundbuch als natürliche Personen eingetragene, EigentümerInnen bzw. VermieterInnen und nachfrageseitig auf MieterInnen bzw. NutzerInnen von Gewerbeimmobilien in Form von Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen.

Private EigentümerInnen nehmen hinsichtlich der zur Verfügungstellung der im Privateigentum stehenden Gewerbeimmobilien eine wesentliche Rolle zur Aktivierung von Leerständen ein. Demnach gewinnt die Auseinandersetzung mit den spezifischen Interessenslagen bei Planungsprozessen, welche sich im Rahmen kooperativer Prozesse in der Forschungslandschaft zunehmend niederschlagen, immer mehr an Bedeutung zu. Aus der

vorliegenden Literatur stellt sich heraus, dass sich die Gruppe der privaten ImmobilieneigentümerInnen in Hinblick auf die Investitionsbereitschaft in ihre Immobilien sowie der Haltung gegenüber städtischen Planungsprozessen als eher heterogen darstellt. Während die einen durch finanzielle Anreize und städtische Kooperationsprozesse zu Sanierungsmaßnahmen und dadurch in die Quartiersentwicklung integriert werden können, fehlt es andererseits an Kooperations- bzw. Investitionsbereitschaft. Festzuhalten ist, dass auch hier kaum Daten über die Eigentumsverhältnisse von Gewerbeimmobilien in Wien vorhanden sind, weshalb im Rahmen der Arbeit eine vertiefende empirische Untersuchung der Angebotsstruktur nicht möglich war.

Die Nutzung der im Erdgeschoß befindlichen Geschäftsflächen ist letztendlich von den nachfragenden AkteurInnen und ihren standortbestimmenden weichen und harten Faktoren abhängig. Durch den Wandel im Konsum- und Mobilitätsverhalten, veränderte Hierarchien der Geschäftszentren sowie neue Organisationsformen von Betrieben, hat sich Wiens räumliches Muster der historisch gewachsenen Geschäftsstruktur, geprägt durch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs, in den letzten Jahren verändert und ist vor allem in den Nebenlagen immer mehr durch Leerstände im Erdgeschoß gezeichnet. Da in der Untersuchung deutlich wird, dass Klein- und Kleinstunternehmen im Erdgeschoß eine grundlegende Nahversorgungs- und Beschäftigungsfunktion übernehmen, sowie durch ihre Kommunikations- und Aufwertungsfunktion zur Attraktivität und Identität eines Stadtquartiers beitragen, kann die Aktivierung dieser einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Erdgeschoßzone leisten.

Ein Ziel dieser Arbeit war es, die Gründe für gewerbliche Leerstände auf der Angebots- sowie Nachfrageseite zu untersuchen. Da Angebot und Nachfrage aufgrund verschiedener Einflussfaktoren auf den Leerstand in einem Wirkungsgefüge stehen, ist eine klare Trennung der angebots- und nachfrageseitigen Leerstandsgründe nur bedingt möglich, weshalb die Annäherung an mögliche Ursachen zusammen betrachtet wird. Ersichtlich ist, dass durch Umstrukturierungsprozesse im gewerblichen Bereich, Einkaufs- und Fachmarktzentren am Stadtrand, ein stagnierendes Kaufkraftvolumen sowie ein Wandel im Konsumverhalten, mitunter der starke Zuwachs des Onlinehandels, einen Funktionswandel der Erdgeschoßzone bewirkt hat. Auch die steigenden Mietpreise, bedingt durch unrealistische Mietpreisvorstellungen der EigentümerInnen, können einer potenziellen Nutzung der Erdgeschoßräumlichkeiten entgegenwirken. Weiters werden durch ein gezieltes Leerstellenlassen in Hinblick auf die Erwirtschaftung eines möglichen höheren Verkaufsgewinns gegenüber der Vermietung einer Immobilie, spekulative Leerstände begünstigt. Bedingt durch die Standortanforderungen von Betrieben, spielt das räumliche Umfeld, sprich der öffentliche Raum, das Erscheinungsbild sowie baulicher Zustand einer Gewerbeimmobilie eine wesentliche Rolle bei der Ansiedelung von Unternehmen - sind diese Standortfaktoren nicht gegeben, ist eine Abwanderung der Betriebe in andere attraktivere Standorte die Folge. Hinsichtlich der Qualität des öffentlichen Raums hat die Gestaltung des ruhenden Individualverkehrs, einen erheblichen Einfluss auf die Attraktivität eines Standortes. Trotz des sinkenden Pkw-Anteils bei der Verkehrsmittelwahl und einer erweiterten Parkraumbewirtschaftung werden Wiens Straßen dennoch von parkenden Autos dominiert. Verbunden mit planungs- und baurechtlichen Vorgaben in Form von Stellplatzverpflichtungen im Zuge von Neu- und Zubauten, wird den gesetzlichen vorgeschriebenen

Stellplätzen mittels Erdgeschoßgaragen in ehemaligen Geschäftslokalen nachgekommen. Diese können unter anderem das Erscheinungsbild eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigen, zu einer verminderten Aufenthalts- und Standortqualität führen, sowie auch spekulative Leerstände auslösen. Darüber hinaus hemmen weitere gesetzliche Rahmenbedingungen, mitunter das Bewilligungswesen für die gewerbliche Nutzung von Objekten, die Entwicklung der Erdgeschoßzone. In Bezug auf die finanziellen Voraussetzungen für Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten auf Seiten des Angebots sowie Nachfrage, stellt die Leistbarkeit einen relevanten Faktor in der Leerstandsnutzung dar.

Betreffend die Frage zum aktuellen Umgang mit leerstehenden Gewerbeflächen in Wiens Erdgeschoßzonen stellt sich heraus, dass seitens der planenden AkteurInnen bereits eine Vielzahl an formellen und informellen Steuerungsinstrumenten und Maßnahmen auf unterschiedlichen Ebenen existiert. Neben Instrumenten, im Sinne von Empfehlungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Zielen des Stadtentwicklungsplans und diversen Fachkonzepten im Bereich Verkehrs- und Zentrenentwicklung, werden darüber hinaus nicht formalisierte Maßnahmen zur Erreichung der Ziele im Rahmen von Vernetzungs- und Kooperationsprozessen sowie Information und Kommunikation zur Aktivierung von Leerständen eingesetzt. Im Bereich der formellen Instrumente zum Umgang mit Leerständen im Erdgeschoß gibt es in Österreich keine grundsätzliche Verpflichtung. Vergleichsweise zu den zahlreichen strategischen Ansätzen können betreffend die Attraktivierung und Nutzung der Erdgeschoßzonen lediglich Annäherungen aus den unterschiedlichen Rechtsmaterien, wie dem Bau- und Planungsrecht, Mietrecht, Gewerberecht, Verkehrsrecht etc., entnommen werden. Darüber hinaus stellen fiskalische Förderinstrumente in Form von Städtebauförderungen und Wirtschaftsförderungen teilweise einen Anreiz für die Nutzbarkeit bzw. Nutzung von Erdgeschoßlokalen dar.

Welchen Beitrag neue Instrumente zur Aktivierung von gewerblichen Leerständen leisten können, wird durch das Heranziehen unterschiedlicher internationaler Zugänge im Umgang mit dem Thema Leerstand in vier Handlungsfeldern diskutiert. Zusammenfassend lässt sich aus der Untersuchung ableiten, dass die Entwicklung bzw. Aktivierung der Erdgeschoßzonen über eine Vielzahl an „rechtlichen Hebeln“ unterstützt werden kann. Im Allgemeinen kommt der Schaffung von gesetzlichen Rahmenbedingungen, hinsichtlich der Informationslücke über Leerstände, die Schaffung einer Transparenz, zur Forcierung eines optimalen Einsatzes aktivierender Steuerungsmaßnahmen in künftigen Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsprozessen, eine wesentliche Bedeutung zu. Gesetzlich formalisierte Konzepte, auf Basis von Eigeninitiative sowie Selbstfinanzierung, stellen einen potenziellen Ansatz für eine kooperative Quartiersentwicklung und Stärkung der lokalen Identität dar. Hinsichtlich der Beschaffenheit der Erdgeschoßzone kommt den rechtlichen Bestimmungen der Wiener Bauordnung eine maßgebende steuernde Wirkung zu. Weiters erscheint der Einsatz verschiedener Förderungsmöglichkeiten und -modellen sowie abgaberechtliche Anreize für Investitionen in den Bestand eine aktivierende Wirkung auf der Angebots- sowie Nachfrageseite darzustellen. Ergänzende Steuerungsinstrumente und Maßnahmen auf informeller Basis bieten die Möglichkeit Potenziale zu erfassen, anbietende und nachfragende AkteurInnen im Rahmen von Kooperations- und Kommunikationsprozessen aktiv in die Entwicklung zu integrieren und innerstädtische Quartiere nachhaltig aufzuwerten.

Angesichts der komplexen Wirkungsbeziehungen zwischen Angebot und Nachfrage besteht hinsichtlich den einzelnen identifizierten Steuerungsinstrumenten und Maßnahmen und deren Wirksamkeit weiterer Forschungsbedarf. Deutlich wird allerdings, dass im Aktivierungsprozess der Erdgeschoßzone auf beiden Seiten (Angebot und Nachfrage) spezifische Zugänge durch rechtliche-, bauliche- und finanzielle Rahmenbedingungen im Aktivierungsprozess der Erdgeschoßzone benötigt werden.

# 6

## VERZEICHNISSE



Abbildung 58: Leerstehendes Geschäftslokal in München;  
Quelle: Stadtschriften, Plass Volker 2014:141

## 6. VERZEICHNISSE

### 6.1. Literaturverzeichnis

**Andreas, Verena (2019):** „Stadtentwicklungsfonds als Instrumente der unternehmerischen Stadt?“, In: Nischwitz, Guido; Andreas, Verena (Hrsg.): „Stadtentwicklungsfonds – Ein neues Instrument zur Unterstützung nachhaltiger Stadtentwicklung?“, Arbeitsberichte der ARL 26, Hannover 2019, S. 38- 59

**ARGE RBR (20098):** „Konservierung, Erhalt und Leerstandsmanagement von wertvoller Bausubstanz durch Nutzerbeteiligungen mittels der vier Grundmodelle Verkauf-Miete-Pacht-Leihe“, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

**Arnold, Gregor (2019):** „Handlungszentrierte Perspektiven auf Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschland – Strategien – Konflikte Empfehlungen“, Dissertation an der Gutenberg-Universität in Mainz

**Bastian, Antje (1999):** Erfolgsfaktoren von Einkaufszentren – Ansätze zur kundengerichteten Profilierung; Deutscher Universitäts-Verlag; Wiesbaden.

**Beckmann, Ralf (2007):** „Entwicklung der Nahversorgung im städtischen Umfeld“, In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): „Nahversorgung im Quartier“, Dokumentation des 7. Fachgesprächs „Wohnungsunternehmen als Akteure in der integrierten Stadt(teil)entwicklung am 31. Mai 2007 Dortmund.

**Beitl, Bettina; Weber, Sabine (2013):** „Im Blickfeld [Parterre] – Strategie zur Reaktivierung ungenutzter Raumressourcen in der Schönbrunner Straße“, Diplomarbeit, TU Wien.

**BMVBS & BBR (2007):** „Private Eigentümer im Stadtumbau“ Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West?“, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumplanung; Bonn.

**Bofinger, Peter (2020):** Grundzüge der Volkswirtschaftslehre – Eine Einführung in die Wissenschaft von Märkten“, 5. aktualisierte Auflage, Pearson Deutschland Verlag

**Böhle, Mattias (2017):** „Methoden, Netzwerke und Steuerung der Wirtschaftsförderung – Grundlagen für die Praxis“, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden, ISBN 978-3-658-12413-7

**Bone-Winkel, Stephan; Schulte, Werner-Karl; Focke, Christian (2008):** Einführung in die Immobilienökonomie; In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): „Immobilienökonomie – Betriebswirtschaftliche Grundlagen“, Band 1, 4. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München

**Bork, Herbert; Klingler, Stefan; Zech, Sibylla (2015):** „Kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzung im öffentlichen Raum“, AK Wien

**Brauer, Kerry-U. (2006):** Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Recht – Steuern, Marketing, Finanzierung – Bestandsmanagement – Projektentwicklung; 5. Auflage, Gabler Verlag

**Breitfuss, Andrea (2012):** „Quartiersentwicklung und Stadtteilmanagement“, In: wohnbund:consult – Büro für Stadt.Raum.Entwicklung. (Hrsg.): „Community Organizing und integrierte Stadt(teil)entwicklung, BMVIT, Salzburg, Seiten 27-31.

**Bretschneider, Betül (2008):** „win wi[e]n: blockentwicklung erdgeschoßzone – Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschoßzone und der (halb-) öffentlichen Räume“, BMVIT - Projektbericht im Rahmen des Impulsprogramms Nachhaltig Wirtschaften; Wien 2008.

**Bretschneider, Betül (2014):** „Ökologische Quartierserneuerung – Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume“, Springer Fachmedien Wiesbaden; Wien 2014.

**Brey, Claudia; Pelinka Michaela (2018):** „Geschäftsraummiete“, 1. Auflage. Auflage 2018, 192 Seiten, ISBN: 978-3-7073-3625-2

**Brill, Marcus (2009):** „Auf dem Weg zu einem lebendigen Stadtzentrum – InnenStadtEntwicklungs-Fonds“, Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing, Stadt Bad Dürkheim; In: CIMA Beratung + Management GmbH (Hrsg.): „CIMA direkt – Zeitschrift für Stadtentwicklung und Marketing“, Nr. 3/2009

**Büchi, Raffael; Gehrig, Eva (2014):** „Erstreckung ausgeschlossen: Die Gebrauchsleihe als ideale Vertragsform für die Zwischennutzung von Liegenschaften, in: Jusletter 10. Februar 2014

**Deutscher Bundestag (2018):** „Besteuerung von leerstehenden Immobilien“, Verfassungsrechtliche Möglichkeiten und Grenzen, Ausarbeitung WD 4 – 3000 – 128/18

**Dietrich, Reinhard (2005):** „Entwicklung werthaltiger Immobilien, Einflussgrößen – Methoden – Werkzeuge, 1. Auflage, Teubner Verlag, Wiesbaden

**Deutscher Städtetag Berlin und Köln (2018):** „Diskussionspapier für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung“, Fachkommission Wirtschaftsförderung des Deutschen Städtetages, ISBN 978-3-88082-319-8

**Dunkl, Jakob (2011):** „Die neue Beletage!“, In: (Hrsg.) Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Perspektive Erdgeschoß - Sonderedition in der Reihe Werkstattberichte; MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) und TU-Wien – Fachbereich Örtliche Raumplanung; Wien.

**Eder, Matthias (2015):** „Immobiliencontrolling bei institutionellen Immobilieninvestoren – Kontext, Gestaltung und Erfolg; In: Rottke, Nico B.; Mutl, Jan (Hrsg.): Essays in Real Estate Research, Band 6, Springer Gabler, Wiesbaden

**EHL (2019):** Geschäftsflächenbericht Österreich, 2019; EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Falk, Bernd (1992): Immobilien-Handbuch: Wirtschaft, Recht, Bewertung; Kap. 3 Gewerbeimmobilien; Grundwerk – 3. Aufl. – 1992

**Falk, Bernd (1997):** „Immobilien im Direkterwerb“, In: Brunner, Marlies (Hrsg.): „Immobilien Investment, Produkte – Märkte – Strategien“, 2. Aktualisierte Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden

**Falk, Bernd (2004):** Fachlexikon Immobilienwirtschaft: mit zahlreichen Tabellen; 3., aktualisierte und erweiterte Auflage; Köln.

**Forlati, Silvia; Peer, Christian (2017):** „Mischung: Possible! – Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung“, TU Wien.

**Frey, Oliver (2008):** „Perspektive Leerstand – Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung, und Freiräume“, Im Auftrag von IG Kultur Wien, gefördert von Wien Kultur

**Fritzsche, Michael; Bonnmann, Rüdiger; Vocke, Peter (2015):** „Praxishandbuch Gewerbebaumiete – Tipps und Tools für Vermieter und Rechtsanwälte“, De Gruyter Verlag, ISBN 978-3-11-026040-3, Berlin/Boston

**Froesesler, D.; Wiemken, T.; Jänsch, H. (2009):** „Strategisches Leerstandsmanagement“, Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung, Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW, Düsseldorf.

**Froessler, David; Rosic, Nenad (2009):** Leerstandsmanagement – Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagements in Steinheim; Modellprojekt der Innovationsagentur Stadtumbau NRW; Düsseldorf.

**Fugmann, Friederike; Karow-Kluge, Daniela; Selle, Klaus; Kunder, Thomas (2017):** „Öffentliche Räume in stadtesellschaftlich vielfältigen Quartieren: Nutzung, Wahrnehmung und Bedeutung“, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, im Auftrag von Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Achen

**Funk, Marc; Markert, Peter (2008):** „Leerstandsmanagement für den Einzelhandel – Aufgabe einer aktiven und marktorientierten kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik“, 3. Teil der Standort-Serie: „Innovative Ansätze beim Leerstandsmanagement und der Revitalisierung von Brachen“, Standort – Zeitschrift für angewandte Geographie, Vol. 32(3); Springer-Verlag S. 120-125; Berlin, Heidelberg, New York.

**Gasteiner, Bernhard (2015):** „Was tun mit der Erdgeschoßzone?“ Strategien zur Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone in neuen Stadtentwicklungsgebieten; TU Wien.

**Glück, Susanne (1997):** „Immobilienmakler und Neue Institutionenökonomik“, Springer Fachmedien, Wiesbaden, ISBN 978-3-8244-6589-7

**Grabow, Busso; Henckel, Dietrich; Hollbah-Gröming (1995):** „Weiche Standortfaktoren“, Verlag W. Kohlhammer / Deutscher Gemeindeverlag, Stuttgart

**Gruninger-Hermann, Christian (2017):** „Zukunft der Innenstädte? – Auswirkungen zunehmender Online-Käufer auf den stationären Einzelhandel der Innenstädte“, Working & Discussion Paper, No. 1, DHBW Lörrach

**Hengst, Martina; Steinebach, Gerhard (2012):** „Multi-Channel-Konzepte als Chance für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung der Innenstädte?“, review paper in Real Corp 2012: „Re-mixing the city – Towards Sustainability and Resilience“

**Henn, Sebastian; Behling, Michael (2020):** „Lokale Ökonomie – Begriff, Merkmale und konzeptionelle Abgrenzung“, In: Henn S., Behling M., Schäfer S. (eds) Lokale Ökonomie – Konzepte, Quartierskontexte und Interventionen. Springer Spektrum, Berlin, Heidelberg.

**Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018):** „Leitfaden zur Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“, Presse- und Informationsstelle, Senator für Bau und Umwelt, Stabsstelle Mobilitätsmanagement in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehrsanlagen und Bauamt

**Hätz, Gerhard; Schwarzenecker, Roman (2009):** „Orte des Konsums – Marktplätze, Geschäftsstraßen und Shopping-Malls“, In: Fassmann, Heinz; Hätz Gerhard (Hrsg.): „Wien – Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen“, Böhlau Verlag, Seiten 271-298

**Heinze, Frank (2007):** „BIDs in der Quartiersentwicklung – Einsatzmöglichkeiten und -bedingungen aus Sicht der Neuen Politischen Ökonomie“, RaumPlanung, Heft 130, S. 17-22

**Hellerforth, Michaela (2014):** BWL für die Immobilienwirtschaft, Eine Einführung, 2. Überarbeitete Auflage, Oldenbourg Verlag, München.

**Henckel, D; Pätzold, R; Zahn, A. (2007):** „Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen“, Auftraggeber: Deutsches Institut für Städtebau und Wirtschaft (DDSW); Berlin.

**Henckel, Dietrich; Von Kuczowski, Kester; Lau, Petra; Pahl-Weber, Elke; Stellmacher, Florian (2010):** „Planen – Bauen – Umwelt, Ein Handbuch“, 1. Auflage, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Springer Fachmedien, Wiesbaden

**Hertzsch, Wencke; Verlic Mara (2012):** Perspektive Leerstand – Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung und Freiräume in Wien; Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, TU Wien.

**Holm, Andrej (2012):** Gentrification. In: Frank Eckardt, Hrsg.: Handbuch Stadtsoziologie, Weimar: VS Verlag für Sozialwissenschaften, Springer Fachmedien Wiesbaden 2012, 633-687.

**Holzapfel, A.; Weinberger, U. (2012):** „Geschäftsraumvermietung und USt ab 01.09.2012“ in Reihe Immolex – Neues Miet- und Wohnrecht; Manz Verlag Wien

**Isenhöfer, Björn; Väh, Arnold; Hofmann, Philipp (2008):** „Funktionsspezifische Aspekte des Immobilienmanagements – Immobilienanalyse“, Seiten 391-452 In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): „Immobilienökonomie“, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, Band 1, 4. Auflage, Odenbourg Verlag, München

**Jakubowski, P.; Koch, A. (2009):** „Stärkung der lokalen Ökonomie – eine stadtentwicklungspolitische Aufgabe“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Im Bundesamt für Bauwesen und Raumplanung, Heft 3/4 2009, Bonn

**Kanonier, Arthur (2011):** „Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht“ in Perspektive Erdgeschoß - Sonderedition in der Reihe Werkstattberichte; MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) und TU-Wien – Fachbereich Örtliche Raumplanung; Wien, Seite 140-141

**Kanonier, Arthur; Weninger, Kurt (2018):** Studie über das „Stellplatzregulativ in Niederösterreich“, Department für Raumplanung, Fachbereich für Bodenpolitik und Bodenmanagement, TU Wien

**Kalandides, Ares; Kather, Markus; Köper, Paul (2016):** „Gute Geschäfte – Was kommt nach dem Einzelhandel?“, Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020, Gelsenkirchen

**Kessler, Irene et al. (2007):** Bericht „Ethnische Ökonomien. Bestand und Chancen für Wien“; L&R Sozialforschung im Auftrag von MA 27, MA 17, MA 18 und der Wirtschaftskammer Wien; Wien.

**KMU Forschung Austria (2018):** „Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2018“ im Auftrag der Wirtschaftskammer Österreich – Sparte Handel; Wien.

**Kreiml, Thomas; Steiner, Karin; Cesky, Claudia; Gruber, Beatrix (2005): Folgeevaluierung** des Pilotprojekts „Grätzelmanagement Viertel um den Wallensteinplatz“ im 20. Bezirk; Endbericht 1/2006, im Auftrag vom Wissenschaftszentrum Wien

**Krieger, David (2011):** „Die Revitalisierung von Shopping-Centern – Inhalt, Verfahren und Potential“, Masterthese, Universität Zürich

**Kurzrock, Björn-Martin (2017):** „Lebenszyklus von Immobilien“ In: Rottke, Nico B.; Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre – Management, 1. Auflage 2011, Nachdruck 2017, Springer Gabler, Köln. Seiten 422-443

**Lier, Christin (2015):** „Die Leerstandssituation des niederländischen Büromarktes: Ursachen – Maßnahmen – Ausblick; Hamburg, disserta Verlag, 2015

**Lockemann, Silja (2011):** „Leerstandsproblematik unter Wertermittlungsaspekten. Neu-/Nachnutzung von Leerstandsimmobilien. In: (Hrsg.) Hepperle, E.; Dixon-Gough, R.; Kalbro, T.; Mansberger, R.; Meyer-Cech, K; „Core-Themes of Land Use Politics: Sustainability and Balance of Interests, Kernthemen der Bodenpolitik: Nachhaltige Entwicklung und Interessensausgleich; vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.

**Lorbek, Maja (2011):** „Reglementierung und Aneignung“ in Perspektive Erdgeschoß - Sonderedition in der Reihe Werkstattberichte; MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) und TU-Wien – Fachbereich Örtliche Raumplanung; Seiten 226-227; Wien.

**Verkaufsstätten – Richtlinie der Magistratsabteilung 36 (2016):** Informationsblatt der MA 36, Ausgabe März 2016

**MA 18 (2013):** „Lebendige Straßen – Lessons Learned, Einschätzungen und Erfahrungen aus dem Projekt Lebendige Straßen“; Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, ISBN 978-3-902576-47-7

**MA 18 (2020):** Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung: STEP 2025 – Fachkonzept „Mittelpunkt des Städtischen Lebens – Polyzentrales Wien“

**Madner, Verena; Grob, Lisa-Maria (2020):** „Vertikale urbane Produktion im Kontext Recht – Rechtliche Instrumente der Steuerung von Nutzungsmischung, Nutzungsmischung aus einer Governanceperspektive, In: Haselsteiner, E.; Madner, V.; Frey, H.; Grob, L.M.; Laa, B.; Widner, M.; Schwaigerlehner, K.; Haselsteiner, J. (2020): „Vertical Urban Factory – Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt“, Teil 1: Produktion und Stadt im Kontext, Berichte aus Energie- und Umweltforschung 9a/2020, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Wien.

**Magistrat der Stadt Wien (2016):** „Die Sockelzone in Neubaugebieten – Katalog möglicher Nutzungen“, Magistratsabteilung 21, Stadtteilplanung und Flächenwidmung von MMBT, Wien.

**Magistrat der Stadt Wien (2018):** „Masterplan Gründerzeit – Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt“, Magistrat der Stadt Wien, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung

**Magistrat Frankfurt am Main (2019):** „Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative – Richtlinien für die Vergabe von Bauzuschüssen“, Dezernat Planen und Bauen, Stadtplanungsamt – Wohnungsbauförderung – 61. S

**Mankiw, N. Gregory; Taylor, P. Mark (2018):** „Grundzüge der Volkswirtschaftslehre“, 7. Auflage, Schäffer-Poeschl Verlag, Stuttgart

**Mariacher, Kerstin:** „Kritische Analyse der Standortfaktoren der Simmeringer Hauptstraße – die Perspektive

der Stakeholder“, Diplomarbeit an der Universität Wien

**Marks, Timo (2016):** „Schnittstellenmanagement“, In: Institut für angewandte Arbeitswissenschaft (Hrsg.): „5S als Basis des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses“, Springer-Verlag Berlin Heidelberg, Seiten 57-62

**Masterplan Verkehr (2003):** „Masterplan Verkehr Wien 2003 – Kurzfassung“, Magistrat der Stadt Wien, MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Referat Verkehrsplanung und Regionalentwicklung

**MBWSV (2014):** „Quartiersentwicklung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“, Anwendungsbeispiele und Finanzierung, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

**Mensing, Klaus (2019):** „Revitalisierung des Immobilienbestandes in Klein- und Mittelstädten durch einen revolvierenden Stadtentwicklungsfonds“, In: Nischwitz, Guido; Andreas, Verena (Hrsg.): „Stadtentwicklungsfonds – Ein neues Instrument zur Unterstützung nachhaltiger Stadtentwicklung?“, Arbeitsberichte der ARL 26, Hannover 2019, 123-135

**Michalik, Florian (2010):** „Instrumentarien zur Steuerung von Einzelhandel in Deutschland und Spanien – Ein Beitrag zur nachhaltiger Raum- und Stadtentwicklung“, Schriften der Deutsch-Spanischen Juristenvereinigung, Band 38, Berlin.

**Mossig, Ivo; Dorenkamp, Ansgar (2010):** „Shopping-Malls und Business Improvement Districts als Instrumente zur Belegung innerstädtischer Geschäftszentren?“, Institut für Geographie, Universität Bremen

**Neumann, Uwe (2017):** „Neue Wege zur Stärkung der lokalen Wirtschaft“, Fachtagung Städtebauförderung in Bayern – Soziale Stadterneuerung Nürnberg

**Nischwitz, Guido; Andreas, Verena (2019):** „Stadtentwicklungsfonds – ein neues Instrument zur Unterstützung nachhaltiger Stadtentwicklung? – Einführung“, Arbeitsbericht der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Nr. 26, Hannover

**ÖROK (2017):** Österreichische Raumordnungskonferenz, ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“, Ausganglage, Empfehlungen & Beispiele, Wien.

**ÖROK (2018):** Österreichische Raumordnungskonferenz, Schriftenreihe Nr. 202, Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, Wien

**ÖROK (2019a):** Österreichische Raumordnungskonferenz, „Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich – Materialienband“, Schriftenreihe Nr. 205, Wien.

**ÖROK (2019b):** „Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich – Rahmen, Empfehlungen & Beispiele; Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Materialien Heft 7

**Österreichischer Städtebund (o.J.):** „Weißbuch Innenstadt – Chancen und Herausforderungen der Innenstadtbelegung für Klein- und Mittelstädte“, Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark

**Otto Immobilien (2017):** „Retail-Marktbericht“, Eine aktuelle Studie von Otto Immobilien Gewerbe, Wien

**Pech, Michael (2011):** „Perspektive Erdgeschoß aus Sicht eines Wohnbauträgers“, In: (Hrsg.) Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Perspektive Erdgeschoß - Sonderedition in der Reihe Werkstatt-berichte; MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) und TU-Wien – Fachbereich Örtliche Raumplanung; Wien.

**Pfnür, Andreas (2002):** „Modernes Immobilienmanagement – Facility Mangement, Corporate Real Estate Management und Real Estate Investment Mangement, 2. Aktualisierte und erweiterte Auflage, Springer-Verlag Berlin Heidelberg

**Pink, Matthias (2010):** „Der Standort Eisenbahnstraße in der Wahrnehmung verschiedener Akteursgruppen“, In: Henn, Sebastian; Behling, Michael (Hrsg.): „Aspekte integrierter Stadtteilentwicklung – Ergebnisse und Erfahrungen aus dem Leipziger Osten“, Frank & Timme, Verlag für wissenschaftliche Literatur, Berlin.

**Pollet-Kammerlander, D.; Rosmann, H.; Thümmel, E. (2015):** „Bauboom trotz Leerstand“, über den Wert von Nachhaltigkeit im Städtebau, Initiative für ein unverwechselbares Graz

**Promper, Stefan (2007):** „Ladenöffnungszeiten im österreichischen Einzelhandel – Darstellung der ökonomischen und sozialen Auswirkungen von Ladenöffnungszeitenliberalisierungen“, Johannes Kepler Universität Linz, Institut für Gesellschafts- und Sozialpolitik, Linz.

**Prümm, Dietmar; Kauschke, Peter; Peiseler Hanna (2017):** „Aufbruch der letzten Meile – Neue Wege für die städtische Logistik“, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Psenner, Angelika (2011a):** Integrative Diversität zu ebener Erd’? Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres. SWS-Rundschau, 51(2), 195-218

**Psenner, Angelika (2011b):** „Wie wollen wir das Wiener Gründerzeit-Parterre nützen?“, In: (Hrsg.) Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Perspektive Erdgeschoß - Sonderedition in der Reihe Werkstattberichte; MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) und TU-Wien – Fachbereich Örtliche Raumplanung; Wien.

**Quartiersentwicklung Reuterkiez (2003):** „Leerstände verwalten, verringern, vermeiden“ eine Untersuchung des Leerstands im „Reuterkiez“; Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirksamtes Neukölln, Berlin.

**Rammersdorfer, Johannes (2012):** Präsentationsunterlagen „Gründerzeit mit Zukunft – Gesamtheitliche Modernisierung von Gründerzeitgebäuden“, e7 Energie Markt Analyse GmbH, Jahreshauptversammlung ÖHGB Linz

**Reicher & Klein (2017):** „Nutzungsmischung im Quartier – vom neuen alten Paradigma der Stadtentwicklung Planungspraxis“, Seite 121-127, In: (Hrsg.) Besecke, A., Meier, J.; Pätzold, R, Thomaier, S. (2017): „Stadtökonomie – Blickwinkel und Perspektiven, Ein Gemischtwarenladen“, Sonderpublikation des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin.

**Rode, Philipp (2011):** „Über die Interaktion zwischen Erdgeschoßzone und öffentlichem Raum“, In: (Hrsg.) Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Perspektive Erdgeschoß - Sonderedition in der Reihe Werkstattberichte; MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) und TU-Wien – Fachbereich Örtliche Raumplanung; Wien.

**Rottke, Nico; Wernecke, Martin (2018):** „Phasenorientierte Aspekte des Immobilienmanagements“ In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): „Immobilienökonomie – Betriebswirtschaftliche Grundlagen“, Band 1, 4. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München

**RZU (2018):** „Lebendige Erdgeschosse – Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe - Beispiele“, RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich.

**Salmen, Thomas (2001):** „Standortwahl der Unternehmen – Ein Überblick über empirische Gründe, Prozesse und Kriterien der unternehmerischen Entscheidungsfindung“, Tectum Verlag Marburg

**Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011):** Perspektive Erdgeschoß - Sonderedition in der Reihe Werkstattberichte; MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) und TU-Wien – Fachbereich Örtliche Raumplanung; Wien.

**Scheuven, R.; Groh, S.; Allmeier, D.; Weisböck, M. (2016):** Forschungsstudie zur Zentrenentwicklung Wien „Wien:polyzentral“; TU Wien, ifoer – Fachbereich örtliche Raumplanung, im Auftrag der MA 18 gefördert durch die MA 7; Wien.

**Schiebel, W.; Lösch, A. (o.J.):** „Neues Leben in alten Mauern“, Projektbericht 2226, Gebäudeflächenmanagement in NÖ, Universität für Bodenkultur Wien.

**Sorge, Cornelia; Ulmer, Monika (2009):** „Entwicklung einer Kennzahl zur Beurteilung von Büroimmobilienmärkten hinsichtlich ihrer natürlichen Flächenumsatzzahlen“, GRIN Verlag

**Sperle, Tilman (2011):** „Was kommt nach dem Handel?“ – Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung; Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart.

**Sonnleitner, Sarah Maria (2014):** „Mögliche Maßnahmen zur Verringerung leerstehender Geschäftslagen in Wiener Rand- und Nebenlagen“; Master Thesis TU Wien.

**Stadtentwicklung Wien (2003):** „Urban Catalyst – Strategien für temporäre Nutzungen – Entwicklungspotentiale für urbane Residualflächen in europäischen Metropolen“; Beitrag der Stadtplanung Wien, MA 18, Wien.

**Stadtentwicklung Wien (2009):** „Freiraum Stadtraum Wien“, Der Weg zum Leitbild für den öffentlichen Raum, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien

**Stadtentwicklung Wien (2013):** „Perspektive Leerstand – Zum Themengebiet Leerstandnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse“, Teil 3 im Auftrag der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, ISBN 978-3-902575-81-1, Wien.

**Stadt Wien (2015):** „Wien im Querschnitt der Zeit“, Statistik Journal 2/2015, Ergebnisse aus der Registerzählung 2011, Teil 1: Gebäude- und Wohnungszählung; MA 23

**Stadtbaudirektion Wien (2016):** Ständiger Arbeitskreis Bauordnung; Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder – Baubehörde Wien, Aktenvermerk vom 04.03.2016, Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Bauten und Technik

**Statistik Stadt Zürich (2005):** „Leerwohnungs- und Leerflächenzählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2005“, Presidialdepartement der Stadt Zürich, Statistik Stadt Zürich.

**Stecher, Sabine (2015):** „Zwischen Widerstand und Leerstand – Soziale und immobilienwirtschaftliche Konsequenzen der Wirtschaftskrise in Spanien“; Diplomarbeit an der Universität Wien.

**Steinkellner, Stefanie (2010):** „Der Bürovermietungsmarkt und der gewerbliche Investmentmarkt in Wien – Rückblick, Wechselwirkungen, Ausblick“; Diplomarbeit, Fachhochschul-Studiengang Immobilienwirtschaft

**STEP (2014a):** Stadtentwicklungsplan 2025; Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung; Wien.

**STEP (2014b):** Stadtentwicklungsplan 2025 – Fachkonzept „Mobilität“, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung; Wien.

**Sturm, Verena (2006):** Erfolgsfaktoren der Revitalisierung von Shopping-Centren; Schriften zur Immobilienökonomie, Band 38; European Business School, Schloss Reichartshausen.

**Verlic, Mara (2014):** „Die Enteignung des Möglichen. Die Bedeutung von Leerstand am Wiener Wohnungsmarkt. In: (Hrsg.) Hejda, W.; Hirschmann, A.; Kiczka, R.; Verlic, M.; IG Kultur Wien, S. 34-52

**VCÖ (2014):** „Begegnungszonen erhöhen Lebensqualität im Ort“, VCÖ – Mobilität mit Zukunft, Wien.

Vollmer, Maximilian (2014): „Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung“, Kommunikative Strategie zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere; Dissertation Technische Universität Kaiserslautern, Deutschland.

**Volkmer, Sören (2016):** „Die Vermarktung von Gewerbeimmobilien im Betrachtungsraum Wien unter besonderer Berücksichtigung von Marktzyklen und zeitlichen Veränderungen“, Diplomarbeit, TU Wien.

**Vornholz, Günter (2014):** „VWL für die Immobilienwirtschaft“, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München

**Vornholz, Günter (2015):** „Internationale Immobilienökonomie – Globalisierung der Immobilienmärkte“, Walter de Gruyter Verlag, Berlin/Boston, ISBN 978-3-11-040312-1

**Vornholz, Günter (2017):** „Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft“, 3. Grundlegen überarbeitete und aktualisierte Auflage, Walter de Gruyter Verlag, Berlin

**Wagner, Alexandra (2017):** „Revitalisierung von Geschäftslokalen: Lokalaugenschein und Lösungsansatz im Sinne eines ganzheitlichen Marketingansatzes“; Master Thesis, TU Wien

**Walzel, Barbara (2018):** Typologische Aspekte der Immobilienökonomie; In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): „Immobilienökonomie – Betriebswirtschaftliche Grundlagen“, Band 1, 4. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München

**Walzel, Barbara; Tratzadah, Monika; Wittig, Silke (2011):** „Städtebau als gestaltende Stadtplanung – Bauten für Handel“; In: Karl Werner Schulte (2011): Immobilienökonomie, Band III, Stadtplanerische Grundlage, 2. Auflage, Oldenbourg Verlag München, Seiten 481-516

**Wasserburger, Maria (2019):** „(Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand – Ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in österreichischen Städten“, Diplomarbeit, TU Wien.

**Wendlinger, Peter (2018):** „Immobilienkennzahlen: fundierte Immobilienanalyse in der Praxis“, 2. Auflage, Linde Verlag, Wien, ISBN: 978-3-7143-0310-0.

**Wentz, Martin; Pelzeter, Andrea (2011):** „Stadtplanung als Planung städtischer Räume“, In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): „Immobilienökonomie“, Band III: Stadtplanerische Grundlagen, 2. Auflage, Oldenburg Wissenschaftsverlag, München, ISBN: 978-3-486-59754-7

**Weidner & Schule (2009):** „Aus- und Wechselwirkungen innerstädtischer Shopping-Center – Bewertungsansätze für eine Wirkungsanalyse“, In: Everling, Oliver; Jahn, Olaf; Kammermeier, Elisabeth (Hrsg.): „Rating von Einzelhandelsimmobilien – Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten“, 1. Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden

**Wieland, Thomas (2011):** „Innenstadtentwicklung und Strukturwandel im Einzelhandel – Ergebnisse einer Angebots- und Nachfragestudie zum Einzelhandel im niedersächsischen Mittelzentrum Holzminden unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt“, Projektbericht: Geographisches Institut der Universität Göttingen Abt. Humangeographie.

**Willinger, Stephan (2005):** „Leerstand als Möglichkeitsraum: Urbanistische Strategien zur Revitalisierung in den Innenstädten“ in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6.2005, S. 397-407

**Wirth, K.; Hödl, M.; Januschke, O. (2007):** „Innenstadt hat Zukunft – Praktische Ansätze und Entwicklungsperspektiven zur Stärkung der Innenstädte“, KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung, Wien.

**WKO (2006):** „Wir leben, wo wir kaufen – wir kaufen, wo wir leben!“, Forderungen der Wirtschaftskammer Österreich zur Erhaltung der Nahversorgung.

**WKO (2013):** „Masterplan zur Urbanitätsoffensive Wien“ – Erdgeschoßzonen in Wien, Kurzfassung Strategien, Leitlinien und Maßnahmen; Wirtschaftskammer Wien, Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik

**Yuo, Tony Shun-Te (2003):** „The Management of Positive Inter-Store Externalities in Shopping Centres: Some Empirical Evidence“, Helsinki, Finnland.

**Zoller, Doris (2016):** „Schnittstelle Erdgeschoss – Wechselwirkungen zwischen Öffentlich und Privat“, Verlag: Monsenstein und Vannerdat, Münster.

## 6.2. Onlinequellen

**AWS (2019):** Homepage der Austria Wirtschaftsservice GmbH; URL: <https://www.aws.at/ueber-die-aws/> [abgerufen am 06.12.2019]

**Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (2019):** Unternehmerserviceportal – Betriebsanlagen; URL: <https://www.usp.gv.at/Portal.Node/usp/public/content/gruendung/betriebs-anlagen/Seite.640001.html#genehmigungspflicht> [abgerufen am 09.10.2019].

**Barthel, Ute; Gäbel, Jana (2020):** „Die Legende von der Verdreifachung der Gewerbemieten“, URL: <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2020/02/einzelhandel-mieten-gewerbemietpreis-bremse-bundesratsinitiative-berlin.html> [abgerufen am 08.03.2020].

**BMASGK (2019):** Homepage des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz; URL: [http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein\\_Alltag/The-men/Wohnen/Wohnungseigentum](http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein_Alltag/The-men/Wohnen/Wohnungseigentum); [abgerufen am 30.10.2019].

**BMAFJ (2020):** Homepage des Bundesministeriums für Arbeit, Familie und Jugend – „Der Mikrokredit“, URL: <https://www.dermikrokredit.at/konditionen.html> [abgerufen am 01.05.2020]

**Bretschneider, Betül (o.J.):** Homepage „Erdgeschosszone“, URL: <http://www.erdgeschoss-zone.com/eigentuemers/finanzierungen-und-foerderungen/>  
[abgerufen am 29.04.2020]

**BWL-Lexikon (2020):** „Unelastische Nachfrage“, URL: <https://www.bwl-lexikon.de/wiki/unelastische-nachfrage/>  
[abgerufen am 04.10.2020]

**Cecu.de (2020):** Onlinelexikon – Mietpreisbremse; URL: <https://www.cecu.de/lexikon/politik/4079-mietpreisbremse.htm>  
[abgerufen am 08.03.2021]

**CIMA (2018):** „Innenstadtmanagement Grevenbroich – Abschlussbericht“; CIMA Beratungs + Management GmbH, Köln, URL: <https://www.itk-rheinland.de/ratsinfo/grevenbroich/13048/QWJzY2hscXNzYmVyaWNodCBDSU1BLnBkZg==/12/n/89652.doc>  
[abgerufen am 08.02.2020]

**Educalingo (2020):** Begriff „Ankermieter“, URL: <https://educalingo.com/de/dic-de/ankermieter>  
[abgerufen am 18.10.2020]

**Entschließungsantrag 1507/A (E):** „Geschäftsraummieten aus dem MRG herausnehmen“ vom 27.01.2016; URL: [https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/A/A\\_01507/index.shtml](https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/A/A_01507/index.shtml)  
[abgerufen am 19.04.2020]

**Europäische Kommission (2003):** Empfehlung der Kommission betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen; URL: [http://wko.at/Statistik/kmu/Definition\\_KMU\\_Empfehlung2003-361-EG.pdf?\\_ga=2.56463852.637685520.1575456198-123819294.1565632779](http://wko.at/Statistik/kmu/Definition_KMU_Empfehlung2003-361-EG.pdf?_ga=2.56463852.637685520.1575456198-123819294.1565632779)  
[abgerufen am 05.12.2019].

**Europäische Investitionsbank (2020):** Homepage der Europäischen Investitionsbank – Unterstützung der Stadtentwicklung (JESSICA); URL: <https://www.eib.org/de/products/blending/jessica/index.htm>  
[abgerufen am 22.02.2020].

**Gabler Wirtschaftslexikon (2018):** Definition „Relaunch“, URL: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/relaunch-46755/version-270030>  
[abgerufen am 13.09.2020]

**GB (2019):** Homepage der Gebietsbetreuung und Stadterneuerung; URL: <https://www.gbsterne.at/>  
[abgerufen am 05.12.2019]

**Groll, Tina (2011):** „Eine Stadt kämpft gegen den Verfall in Zeit-Online; URL: <https://www.zeit.de/wirtschaft/geldanlage/2011-02/schrottimmobilienn-modellversuch-bremerhaven>  
[abgerufen am 05.11.2019].

**Haus der Statik (2019):** Modellprojekt „Kuratierte Erdgeschosse“, URL: [https://hausderstatistik.org/wp-content/uploads/2019/10/191029\\_Themenabend-EG\\_Doku.pdf](https://hausderstatistik.org/wp-content/uploads/2019/10/191029_Themenabend-EG_Doku.pdf);  
[abgerufen am 24.01.2020].

**Haushalten e.V. (2020):** Homepage der Initiative Haushalten e.V. – Wächterläden; URL: <http://www.haushalten.org/de/aktuell/laeden.asp>  
[abgerufen am 14.03.2020]

**Horn, Gustav (2018):** Gabler Wirtschaftslexikon, Begriff „Konjunktur“; URL: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/konjunktur-37751/version-261182>  
[abgerufen am 23.08.2020]

**Huis van de Bruggeling Wohnungssamt (2018):** Informationsfolder über die Steuerverordnung in Brügge, URL: <https://www.brugge.be/folder-leegstand>,  
[abgerufen am 02.10.2020]

**IG Kaufleute am Neubau (2009):** Homepage des Wiener Einkaufsstraßenvereins – Neubaugasse; URL: <https://www.neubaugasse.at/verein>;

[abgerufen am 20.11.2019]

**IG Kultur (2019):** Homepage der IG Kultur Wien – Leerstandsmelder; URL: <https://www.igkultur-wien.net/projekte/freiraum-leerstand/leerstandsmelder/>  
[abgerufen am 05.12.2019]

**Imlinger, Christine (2016):** „Wien, Stadt der Einkaufsstraßen“; Die Presse, Print-Ausgabe vom 09.10.2016; URL: <http://diepresse.com/home/panorama/wien/5098729/Wien-Stadt-der-Einkaufs-strassen>  
[abgerufen am 22.09.2019]

**Immobilien-Fachwissen (2020):** Konjunktur, Konjunkturzyklen und Timing, URL: <https://lexikon.immobilienfachwissen.de/index.php?UID=547250911&ATOZ=K&KEYWORDID=8819>  
[abgerufen am 04.10.2020]

**Kary, Christine (2013):** „Immo-Rechtsfrage: Miete oder Pachtvertrag?“, Die Presse; URL: <https://www.die-presse.com/1347578/immo-rechtsfrage-miete-oder-pachtvertrag>  
[abgerufen am 11.11.2019]

**Kelling, George L.; Wilson James Q. (1983):** Broken Windows. The police and neighborhood safety; URL: <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465/>  
[abgerufen am 13.11.2019].

**Kreative Räume Wien (2019):** Homepage der Serviceagentur „Kreative Räume Wien“; URL: <https://www.kreativeraeumewien.at/leistungen/raumunternehmen/>  
[abgerufen am 05.12.2019]

**Kronenbitter, Dieter (2004):** „Vorkaufsrecht der Gemeinden nach dem Baugesetzbuch“; URL: [http://www.kanzlei-kmb.de/d/monatsinfo/detail.php?script=/d/monatsinfo/wScripts/pressemeldung\\_anzeigen.php&pressemeldungid=1958906243](http://www.kanzlei-kmb.de/d/monatsinfo/detail.php?script=/d/monatsinfo/wScripts/pressemeldung_anzeigen.php&pressemeldungid=1958906243);  
[abgerufen am 15.11.2019].

**Leerstandsmelder.de (2018):** Homepage des Leerstandsmelders; URL: <https://leerstandsmelder.de/site/about>  
[abgerufen am 05.12.2019]

**Lexikon der Immobilienwirtschaft (2020):** Onlinelexikon der Immobilienwirtschaft, Grabener Verlag GmbH, Kiel; URL: <https://lexikon.immobilienfachwissen.de/index.php?UID=547250911&ATOZ=M&KEYWORDID=7194>;  
[abgerufen am 23.08.2020]

**Magistrat der Stadt Wien (2019):** Homepage der Stadt Wien, Zeichensprache: Flächenwidmung; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-flaewid.html>  
[abgerufen am 16.01.2020]

**Magistrat der Stadt Wien (2020):** Homepage der Stadt Wien, „Fokus Erdgeschoßzone“; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/erdgeschosszone.html>  
[abgerufen am 24.01.2020].

**Mietrechtsinfo (2020):** „Mietrechterhöhung – Was ist gesetzlich rechtens in Österreich? URL: <https://www.mietrechtsinfo.at/mieterhoehung/>  
[abgerufen am 01.10.2020]

**Mitterndorfer, Elisabeth (2012):** Leerstand in Wiener Erdgeschoßen: „Es braucht eine kleine Revolte“; Der Standard, 29.11.2012; Interview mit Theresa Schütz, Universitätsassistentin am Department für Örtliche Raumplanung an der TU Wien; URL: <http://derstandard.at/1353207082507/Leer-stand-in-Wiener-Erdgeschossen-Es-braucht-eine-kleine-Revolte>  
[abgerufen am 22.09.2019].

**nonconform (2019):** Homepage des Büros für Architektur und partizipative Raumentwicklung, non-conform zt GmbH; URL: <https://www.nonconform.at/erfolgstory/leerstandskonferenz>  
[abgerufen am 15.01.2019]

**Oesterreich.gv.at (2020):** Begriffslexikon – EU-Konvergenzkriterien (Maastricht-Kriterien); <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/E/Seite.991175.html>  
[abgerufen am 26.04.2020].

**ÖGUT (2019):** Informationswebsite des BMNT - Partizipation & nachhaltigen Entwicklung in Europa; URL: <https://www.partizipation.at/mehrfach.html>  
[abgerufen am 02.10.2019].

**ORF (2015):** „Stadt: 35.000 Wohnungen stehen leer“; URL: <https://wien.orf.at/v2/news/stories/2728618/>  
[abgerufen am 17.11.2019]

**Piccolruaz & Müller (2019): Homepage** der Rechtsanwälte; URL: <https://www.pm-anwalte.at/de/publikationen/paragraphen-mehr/nr-2-juni-2012/vorsteuerabzug-bei-immobilien-eingeschraenkt>  
[abgerufen am 12.11.2019]

**Pütschögl, Martin (2018):** „Wiener Bauordnung: Stellplätze nach Schweizer Art“, Bauen & Wohnen, Der Standard Immobilien; URL: <https://www.derstandard.at/story/2000080348444/wiener-bauordnung-stellplaetze-nach-schweizer-art>  
[abgerufen am 29.02.2020].

**Pütschögl, Martin (2019):** „Viel Kritik der Immowirtschaft an neuer Wiener Bauordnung“, Der Standard – Immobilien, URL: <https://www.derstandard.at/story/2000096924500/viel-kritik-der-immo-wirtschaft-an-neuer-wiener-bauordnung>  
[abgerufen am 23.02.2020]

**RechtEasy (2020):** Juristische Nachschlageplattform Österreich – Verhältnismäßigkeitsprinzip; URL: <https://www.rechteasy.at/wiki/verhaeltnismaessigkeitsprinzip/>  
[abgerufen am 13.04.2020].

**Redl, Bernadette (2016):** Das Kreuz mit dem Erdgeschoß, Interview mit Angelika Psenner, Stadtplanerin an der Technischen Universität Wien; Der Standard URL: <http://derstandard.at/2000036928113/Das-Kreuz-mit-dem-Erdgeschoss>  
[abgerufen am 22.09.2019].

**Reguvis Fachmedien (2020):** Lagebeschreibungen Einzelhandel, URL: [https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.xav?start=%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27wertermittlerportal\\_15007981963%27%5D#\\_\\_wertermittlerportal\\_\\_%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27wertermittlerportal\\_15007981963%27%5D\\_\\_1597510594648](https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27wertermittlerportal_15007981963%27%5D#__wertermittlerportal__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27wertermittlerportal_15007981963%27%5D__1597510594648)  
[abgerufen am 15.08.2020].

**Schütz, Theresa (2012):** Zusammenfassender Artikel zu „Perspektive Erdgeschoß“ vom 05.03.2020 , URL: [http://www.unos.at/Container/Perspektive-EG-Summary\\_Sch%C3%BCtz.pdf](http://www.unos.at/Container/Perspektive-EG-Summary_Sch%C3%BCtz.pdf)  
[abgerufen am 14.10.2020]

**Senk, Walter (2018):** „Wie viel Parkplatz pro Wohnhaus muss sein?“, Artikel in „Die Presse“; URL: <https://www.diepresse.com/5534658/wie-viel-parkplatz-pro-wohnhaus-muss-sein>  
[abgerufen am 23.02.2020]

**Springer, Axel (2019):** „1740 Wohnungen stehen länger als vier Monate leer“, Artikel vom 16.06.2019 in „Die Welt“, URL: <https://www.welt.de/regionales/hamburg/article195329985/Leerstand-1740-Wohnungen-stehen-laenger-als-vier-Monate-leer.html>  
[abgerufen am 16.01.2020]

**Stadt Bad Dürkheim (2019):** Homepage der Stadt Bad Dürkheim - Wirtschaft; URL: <https://www.bad-duerkheim.de/konzept-idee>  
[abgerufen am 05.11.2019].

**Stadt Gießen (2019):** Homepage der Stadt Gießen – Gewerbeimmobilien – Gewerbemietpiegel; URL: <https://www.giessen.de/Wirtschaft/Gewerbeimmobilien/Gewerbemietpiegel/>  
[abgerufen am 24.11.2019]

**Stadt Wien (2020):** Entwicklung der Parkraumbewirtschaftung; URL: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/entwicklung/kennzahlen.html>  
[abgerufen am 26.09.2020]

**Stadt Salzburg (2018a):** „Alternativen zu nicht umsetzbaren Pflichtstellplätzen“, Amt für Stadtplanung und Verkehr, Magistrat der Stadt Salzburg; URL: [https://www.stadt-salzburg.at/internet/politik\\_verwaltung/bauen/bautraeger\\_472046/leitfaden\\_fuer\\_proje\\_472090/mobilitaetsmanagement\\_472056.htm](https://www.stadt-salzburg.at/internet/politik_verwaltung/bauen/bautraeger_472046/leitfaden_fuer_proje_472090/mobilitaetsmanagement_472056.htm)  
[abgerufen 25.02.2020].

**Stadt Salzburg (2018b):** „Mobilitätskonzept – Leitfaden für Projektentwickler und Bauträger in der Stadt Salzburg“, Amt für Stadtplanung und Verkehr; URL: [https://www.stadt-salzburg.at/pdf/mobilitaetskonzept\\_leitfaden\\_fuer\\_projektentwicle.pdf](https://www.stadt-salzburg.at/pdf/mobilitaetskonzept_leitfaden_fuer_projektentwicle.pdf)  
[abgerufen am 25.02.2020].

**Staudacher, Anita (2014):** „Stationärer Handel auf Schrumpfkurs“, Kurier am 24.07.2014; URL: <https://kurier.at/wirtschaft/strukturwandel-stationaerer-handel-auf-schrumpfkurs/76.521.154>  
[abgerufen am 11.12.2016]

**Vasari, Bernd (2014):** „Kein Mittel gegen Leerstand“, Wiener Zeitung vom 27.11.2014, URL: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/wien/716539-Kein-Mittel-gegen-Leerstand.html>  
[abgerufen am 13.04.2020].

**Wagner, Fred (2018):** Gabler Wirtschaftslexikon; URL: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/kautionsversicherung-37593/version-261027>  
[abgerufen am 20.11.2019]

**Welt (2014):** Innenstädte veröden wegen Online-Handels; veröffentlicht am 17.02.2014 URL: <https://www.welt.de/wirtschaft/article124921314/Innenstaedte-veroeden-wegen-Online-Handels.html>  
[abgerufen am 22.09.2019]

**Wiener Einkaufsstraßen (2019):** Homepage der Wiener Einkaufsstraßenvereine; URL: <https://www.einkaufsstrassen.at/unternehmer/mitgliedervorteile/>  
[abgerufen am 19.11.2019]

**Wiener Linien (2020):** Modalsplitt; URL: [https://www.wien.gv.at/presse/bilder/2020/02/12/modal-split-2019\\_wiener-linien-png](https://www.wien.gv.at/presse/bilder/2020/02/12/modal-split-2019_wiener-linien-png)  
[abgerufen am 25.09.2020]

**Wirtschaft.com (2019):** „Bundesratsinitiative zur Einführung einer Gewerbe-Mietpreisbremse“, URL: <https://wirtschaft.com/bundesratsinitiative-zur-einfuehrung-einer-gewerbe-mietpreisbremse/>  
[abgerufen am 08.03.2020]

**Wirtschaftsagentur Wien (2019):** Homepage der Wirtschaftsagentur Wien – Förderungen; URL: <https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/programme/>  
[abgerufen am 08.10.2019].

**Wirtschaftslexikon (2020):** Begriff: „Trading Down“; URL: <http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/trading-down/trading-down.htm>  
[abgerufen am 25.09.2020]

**WKO (2014):** Wirtschaftskammer Wien, Plattform zu freien Lokalen in Wien; URL: <http://www.freie-lokale.at/>  
[abgerufen am 05.02.2017].

**WKO (2016):** Information zu Betriebsübernahme und -übergabe; URL: [https://www.wko.at/service/gruendung-uebergabe/nachfolge.html?\\_ga=2.112796356.1729360975.1570447373-123819294.1565632779&\\_gac=1.229917294.1570447580.CjwKCAjwxOvsBRAjEiwAuY7L8px4Nrst-jKI5HChM0iGKNFOncZ1nt6NRqDILmnYxd5AfmGyz6AzRzRoCKj0QAvD\\_BwE](https://www.wko.at/service/gruendung-uebergabe/nachfolge.html?_ga=2.112796356.1729360975.1570447373-123819294.1565632779&_gac=1.229917294.1570447580.CjwKCAjwxOvsBRAjEiwAuY7L8px4Nrst-jKI5HChM0iGKNFOncZ1nt6NRqDILmnYxd5AfmGyz6AzRzRoCKj0QAvD_BwE)  
[abgerufen am 07.10.2019].

**WKO (2017):** Homepage der Wirtschaftskammer Österreich – Unternehmensführung, Finanzierung und Förderung; URL: <https://www.wko.at/service/unternehmensfuehrung-finanzierung-foerderung/foerderungen.html>

[abgerufen am 06.12.2019]

**WKO (2018):** Statistik über Ein-Personen-Unternehmen 2018 nach Bundesländern; URL: [http://wko.at/statistik/EPU/EFGmbH\\_Bld.pdf?\\_ga=2.208921937.218315053.1570130221-123819294.1565632779](http://wko.at/statistik/EPU/EFGmbH_Bld.pdf?_ga=2.208921937.218315053.1570130221-123819294.1565632779)

[abgerufen am 05.10.2019].

**WKO (2018):** Homepage der Wirtschaftskammer Österreich – Betriebsanlagengenehmigung und Betreiberpflichten; URL: <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/Genehmigungsfreistellungsverordnung-Ueberblick.html>

[abgerufen am 06.12.2019]

**WKO (2019a):** Wirtschaftskammer Wien, Plattform zu freien Lokalen in Wien; URL: <https://www.freielokale.at/Startseite.html>

[abgerufen am 18.10.2020].

**WKO (2019c):** Wirtschaftskammer Wien, Verkehr und Betriebsstandort, Stellplatzverpflichtung in Wien; URL: <https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Stellplatzverpflichtung-in-Wien.html>

[abgerufen am 09.10.2019].

**WKO (2019e):** Wirtschaftskammer Wien, Verkehr und Betriebsstandort – Wiener Gebrauchsabgabengesetz; URL: <https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Wiener-Gebrauchsabgabengesetz.html>

[abgerufen am 11.11.2019].

**WKO (2019d):** Wirtschaftskammer Wien, Verkehr und Betriebsstandort – Wohnzonen; URL:

<https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Wohnzonen.html>

[abgerufen am 09.11.2019]

**WKO (2019f):** Wirtschaftskammer Wien, Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht; URL:

<https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Anwendungsbeispiel-des-MRG-im-Detail.html>

[abgerufen am 11.11.2019]

**WKO (2020):** Geförderte Unternehmensberatung Wien, URL: [https://www.wko.at/service/w/unternehmensfuehrung-finanzierung-foerderung/Gefoerderte\\_Unternehmensberatung.html](https://www.wko.at/service/w/unternehmensfuehrung-finanzierung-foerderung/Gefoerderte_Unternehmensberatung.html)

[abgerufen am 17.10.2020]

**WKO Statistik (2019):** Wirtschaftskammer Wien, „Zahlen und Fakten zur Wiener Wirtschaft 2019“; URL:

<https://www.wko.at/service/w/zahlen-daten-fakten/Zahlen-und-Fakten-zur-Wiener-Wirtschaft-2019.pdf>

[abgerufen am 13.11.2019]

**Wohnfonds Wien (2019):** Homepage des Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung; URL:

<http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/99>

[abgerufen am 08.10.2019].

**Zenker, Sebastian (2020):** Definition „place branding“, URL: <http://placebrand.eu/definitions/>

[abgerufen am 28.09.2020]

**Zoidl, Franziska (2020):** „Leerstandsabgaben, Gesetzesänderungen: Was tun gegen Wohnungsleerstand?“,

In: Standard Immobilien, 26.05.2020, URL: <https://www.derstandard.at/story/2000117609499/leerstandsabgaben-gesetzesanderungen-was-tun-gegen-wohnungsleerstand>

[abgerufen am 02.10.2020]

### 6.3. Rechtsquellen

**ABGB:** Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie, StF: JGS Nr. 946/1811

**BauGB:** Baugesetzbuch, Bundesrepublik Deutschland, "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist"

**BauO NW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch, Bundesrepublik Deutschland, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.

Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist

**BO für Wien:** Bauordnung für Wien, Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch, StF.: LGBl. Nr. 11/1930

**BauTG 2015:** Salzburger Bautechnikgesetz 2015, Gesetz vom 7. Oktober 2015 über die technischen Bauvorschriften im Land Salzburg, StF: LGBl Nr 1/2016

**B-VG:** Bundesverfassungsgesetz, StF: BGBl. Nr. 1/1930 (WV) idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB)

**B-VG:** Bundesverfassungsgesetz, Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder, StF: RGBl. Nr. 142/1867

**HmbWoSchG:** Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz, Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnformen, vom 8. März 1982

**Leegstandsverordning Amsterdam 2016:** Verordening van de raad van Amsterdam houdende bepalingen ter voorkoming van langdurige leegstand van gebouwen 2016 (Leegstandverordening Amsterdam 2016)  
 URL: [http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Amsterdam/431095/431095\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Amsterdam/431095/431095_1.html)  
 [abgerufen am 18.10.2020]

**MRG:** Mietrechtsgesetz, Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) StF: BGBl. Nr. 520/1981 (NR: GP XV RV 425 AB 880 S. 90. BR: S. 415.)

**NahVG:** Bundesgesetz vom 29. Juni 1977 zur Verbesserung der Nahversorgung und der Wettbewerbsbedingungen StF: BGBl. Nr. 392/1977 (NR: GP XIV IA 4/A und 12/A AB 565 S. 61. BR: AB 1689 S. 366.)

**Parkplatzverordnung Zürich:** Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze, Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 1996 mit Änderung vom 7. Juli 2010

**Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock:** Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung) (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 22 vom 15. November 2017)

**VfGH:** Verfassungsgerichtshof, Entscheidungstext VfGH Erkenntnis 12.03.1985 G 2/85, Spruch: Das Gesetz vom 30. Juni 1982 über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen, LGBl. für Wien Nr. 23, wird als verfassungswidrig aufgehoben.

**WGarG 2008:** Wiener Garagengesetz 2008, Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien

**Wr. WohnungsabgabeG:** Wiener Wohnungsabgabegesetz, Das Gesetz vom 30. Juni 1982 über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen, LGBl. für Wien Nr. 23, wurde als verfassungswidrig aufgehoben.

**WWFSG 1989 (Sanierungsverordnung 2008):** Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes

## 6.4. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: 9., Servitengasse; Quelle: Paul Bauer/Wien Tourismus 2020, online .....	1
Abbildung 2: 15., Reindorfgrasse; Quelle: Lindengrün Fritz, 2020 stadt-wien.at.....	1
Abbildung 3: 4., Schleifmühlgrasse; Quelle: Der Internaut 2020, online .....	1
Abbildung 4: Leerstehendes Geschäftslokal; Quelle: Andrea Peetz, meinbezirk.at.....	1
Abbildung 5: Leerstehendes Geschäftslokal Wien; Quelle: Doris Kittler, dokit.at.....	1
Abbildung 6: Leerstehendes Geschäftslokal Wien; Quelle: Newald, derstandard.at.....	1
Abbildung 7: Leerstehendes Geschäftslokale, 2., Wien; Quelle: eigene Aufnahme.....	4

Abbildung 8: Angebot und Nachfrage – Standarddiagramm der Volkswirtschaft Quelle: Bofinger 2020:17, eigene Darstellung .....	5
Abbildung 9: Verschiebung der Nachfragekurve Quelle: eigene Darstellung nach, Mankiw Taylor 2018:69 ...	7
Abbildung 10: Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage; Quelle: eigene Darstellung nach Mankiw & Taylor 2018:76 .....	9
Abbildung 11: Immobiliendefinition Quelle: eigene Darstellung nach, Vornholz 2014:5 .....	10
Abbildung 12: Der prozessuale Immobilien-Lebenszyklus; Quelle: eigene Darstellung nach, Rottke & Wernecke 2008:211 .....	12
Abbildung 13: Dimensionen des Immobilien-Lebenszyklus; Quelle: Kurzrock 2017:427 .....	13
Abbildung 14: Zyklen des Immobilienmarktes und ihre Auswirkung auf Mietpreise; Quelle: Immobilien-Fachwissen 2020, online .....	17
Abbildung 15: Nutzungsformen von Gewerbeimmobilien Quelle: eigene Darstellung nach, Falk 2004:371 .....	18
Abbildung 16: Leerstehendes Geschäftslokal in Wien; Quelle: Stadtschriften, Plass Volker 2014:99 .....	31
Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse in Wien nach EigentümerInnentyp; Quelle: Stadt Wien 2016:14 .....	35
Abbildung 18: Hierarchische und räumliche Struktur der Wiener Geschäftsstraßen und -zentren 2004; Quelle Hätz & Schwarzenecker 2009:271 .....	42
Abbildung 19: Einzelhandelsgeschäft mit gastronomischem Zusatzangebot in der Lerchenfelder Straße; Quelle: Scheuven et al. 2016:133 .....	44
Abbildung 20: Kontinuum der harten und weichen Standortfaktoren; Quelle: Grabow et al. 1995:65 .....	48
Abbildung 21: Anzahl der Geschäfte sowie Veränderung zum Vorjahr im stationären Einzelhandel in Österreich, 2003-2018; Quelle: KMU Forschung Austria 2019, online .....	50
Abbildung 22: Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte in den Top-22 Geschäftsstraßen Österreichs, 2014-2017; Quelle: KMU Austria, 2018:23 .....	50
Abbildung 23: Leerstandsquote in den Top-22-Geschäftsstraßen Österreichs in %, 2014-2017; Quelle: KMU Austria, 2018 .....	51
Abbildung 24: Verkaufsflächen und Einzelhandelsanteil in den Wiener Einkaufsstraßen; Quelle: EHL 2019:14 .....	51
Abbildung 25: Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in EKZ und FMZ, 2007-2017 und die Veränderung gegenüber der vorangegangenen Analyseperioden Quelle: KMU Forschung Austria 2018:37 .....	52
Abbildung 26: Anteil der Einzelhandelsgeschäfte und der Einzelhandelsverkaufsflächen nach Standorttypen in %, 2007/2017; Quelle: KMU Forschung Austria 2008:46 .....	53
Abbildung 27: Ladengeschäfte vs. Online-Shops in Österreich; Quelle: EHL 2019:5 .....	54
Abbildung 28: Mieten in den Top-Einkaufsstraßen Wiens; Quelle: EHL 2019:14 .....	55
Abbildung 29: Entwicklung der durchsch. Nettomiete/m <sup>2</sup> für Geschäftslokale in Wien; Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Immobilienpreisspiegels 2013-2019 der WKO .....	56
Abbildung 30: Trading-Down-Prozess von Standorten; Quelle: Henckel et al. 2007:4 .....	59
Abbildung 31: Modal Split Wien - Veränderung der Wahl bei Verkehrsmittel 1993-2019 in %; Quelle: Wiener Linien 2020, online .....	61
Abbildung 32: Stellplätze pro 100 EinwohnerInnen in den Bezirken 1 bis 9 und 20; Quelle: MA 18- R. Riedel, online .....	62
Abbildung 33: Straßenprofil 15. Bezirk, Wien; Quelle: Bretschneider 2008:87 .....	62
Abbildung 34: Erdgeschoßgarage in Wien; Quelle: eigene Aufnahme .....	63
Abbildung 35: Leerstehendes Geschäftslokal in Wien; Quelle: Stadtschriften, Plass Volker 2014:145 .....	71
Abbildung 36: Synergien und Vernetzungen von Programmen, Instrumenten und Initiativen in Wien; Quelle: eigene Darstellung nach, Scheuven & Schütz 2011:66 .....	72
Abbildung 37: Agenden des Fachkonzepts "Polyzentrales Wien"; Quelle: MA 18 2020:12 .....	78
Abbildung 38: Anzahl freier Lokale Jänner 2016; Quelle: freielokale.at .....	82

Abbildung 39: Leerstandsmelder Wien; Quelle: leerstandsmelder.de/wien .....	84
Abbildung 40: Häufigkeit des Aufenthalts im öffentlichen Raum; Quelle: VCÖ 2014:3 .....	87
Abbildung 41: Leerstehendes Geschäftslokal, 2., Wien; Quelle: eigene Aufnahme.....	96
Abbildung 42: Handlungsfelder des Leerstands; Quelle: eigene Darstellung .....	98
Abbildung 43: Handlungsfeld: Transparenz und Information; Quelle: eigene Darstellung .....	99
Abbildung 44: Erdgeschoßflächen im Bestand; Quelle: eigene Darstellung .....	99
Abbildung 45: Entwicklung des Leerflächenbestands 1995-2005; Quelle: Statistik Zürich 2005:14 .....	100
Abbildung 46: Leerflächen Zürich 2005; Quelle: Statistik Stadt Zürich .....	100
Abbildung 47: Umsetzungspyramide des Stadtumbaus; Quelle: Vollmer 2014:68 .....	105
Abbildung 48: Handlungsfeld: Vernetzung und Kooperation; Quelle: eigene Darstellung.....	107
Abbildung 49: Stadtteilbezogene Entwicklungspotenziale und mögliche Clusterbildungen am Beispiel Hartberg; Quelle: Österreichischer Städtebund o.J.:23.....	114
Abbildung 50: Grundstruktur eines Stadtentwicklungsfonds; Quelle: Entwicklungsagentur, Rheinland-Pfalz e.V. 2011:9 .....	117
Abbildung 51: Handlungsfeld: Imageaufwertung und Standortbelebung; Quelle: eigene Darstellung .....	119
Abbildung 53: Prüfschema zur Ablöse mittels Mobilitätskonzept; Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018:19 .....	121
Abbildung 53: Plan über die Gebiete herabgesetzter Pflichtparkplatzanzahl; Quelle: Parkplatzverordnung Zürich 2010:6-7.....	122
Abbildung 54: Handlungsfeld: Aktivierung und Nutzung; Quelle: eigene Darstellung .....	134
Abbildung 55: Gewerbe-Mietentwicklung laut Bundesregierung Deutschland; Quelle: Barthel & Jana 2020, online.....	136
Abbildung 56: Wächterhausmodell; Quelle: HausHalten e.V. 2020, online.....	139
Abbildung 57: Leerstehendes Geschäftslokal in Wien; Quelle: Stadtschriften, Plass Volker 2014:31 .....	152
Abbildung 58: Leerstehendes Geschäftslokal in München; Quelle: Stadtschriften, Plass Volker 2014:141 .....	157

## 6.5. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Lagedifferenzierung Quelle: eigene Darstellung nach, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2000:22 .....	20
Tabelle 2: Zeitabhängige Leerstandsbegriffe Quelle: eigene Darstellung nach, Quartiersmanagement Reuterkiez 2003:14 .....	21
Tabelle 3: Objektbezogene Leerstandsbegriffe Quelle: eigene Darstellung nach, Quartiersmanagement Reuterkiez 2003:14ff .....	21
Tabelle 4: Marktbezogene Leerstandsbegriffe; Quelle: eigene Darstellung nach, Arnold 2019:20 .....	21
Tabelle 5: Endogene und Exogene Einflussfaktoren auf den Lebenszyklus einer Immobilie Quelle: eigene Darstellung nach, Falk 2004:730 .....	29
Tabelle 6: MarktteilnehmerInnen am Immobilienmarkt nach dem Lebenszyklus einer Immobilie; Quelle: eigene Darstellung nach, Vornholz 2012:12 .....	32
Tabelle 7: Aufgaben und AkteurInnen am Immobilienmarkt nach Funktionsbereichen Quelle: eigene Darstellung nach, Hellerforth 2014:5 .....	33
Tabelle 8: MarktteilnehmerInnen am Immobilienmarkt nach Angebot, Nachfrage, Umsetzung; Quelle: eigene Darstellung nach, Dietrich 2005:39 .....	33
Tabelle 9: Anwendungsbereich des MRG Quelle: eigene Darstellung nach §1 MRG.....	40
Tabelle 10: Betriebsgrößengruppen in Wien im Jahr 2018 Quelle: eigene Darstellung nach, WKO Statistik 2019:26 .....	46
Tabelle 11: Unselbstständige Beschäftigte Jahr 2018 nach Sparten in Wien;	

Quelle: eigene Darstellung nach, WKO Statistik 2019 .....	46
Tabelle 12: Ausgewählte "harte" und "weiche" Standortfaktoren für Unternehmen, Quelle: eigene Darstellung nach, Grabow et al., Henckel et al., Schulte .....	48
Tabelle 13: Einflussfaktoren auf Angebot und Nachfrage nach Gewerbeimmobilien; Quelle: eigene Darstellung nach, Vornholz 2012:193-201 .....	49
Tabelle 14: zentrale Merkmale des Strukturwandels im Einzelhandel; Quelle: Froessler et al. 2009:15, eigene Darstellung .....	53
Tabelle 15: Auszüge aus dem Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008).....	66
Tabelle 16: Übersicht der Empfehlungen von Instrumenten und Maßnahmen; Quelle: vgl. ÖROK 2017:15-19.....	74
Tabelle 17: Übersicht über ausgewählte Ziele des STEPs 2025; Quelle: STEP 2025 .....	76
Tabelle 18: Übersicht über ausgewählte Ziele des Masterplans Verkehr Wien 2003; Quelle: Masterplan Verkehr Wien 2003 .....	77
Tabelle 19: Handlungsfelder des Fachkonzepts - Polyzentrales Wien Quelle: MA 18, Fachkonzept – Polyzentrales Wien 2020.....	78
Tabelle 20: Unterstützungsmöglichkeiten für freistehende Geschäftslokale; Quelle: vgl. Kreative Räume Wien 2019, online .....	81
Tabelle 21: Übersicht Flächenwidmungen; Quelle: Magistrat der Stadt Wien 2019, online .....	86
Tabelle 22: Sanierungsarten im Rahmen der Wohnhaussanierung; Quelle: Wohnfonds Wien 2019, online .....	89
Tabelle 23: Übersicht über die Blocksanierung der Stadt Wien; Quelle: Wohnfonds Wien 2019, online .....	90
Tabelle 24: Überblick über die Wirtschaftsförderungen in Wien; Quelle: WKO 2017, online .....	92
Tabelle 25: Übersicht über die Betriebsförderungen der Wirtschaftsagentur Wien; Quelle: Wirtschaftsagentur Wien 2019, online.....	95
Tabelle 26: Klassische Mobilisierungsinstrumente; Quelle: Vollmer 2014:64f .....	98
Tabelle 27: Erfassungsmethoden des Leerstandskatasters; Quelle: Arnold: 2019:99 .....	101
Tabelle 28: Mobilisierungsansätze gemäß Bewirtschaftungstypen der EigentümerInnen Quelle: BMVBS & BBR 2007:14-17 .....	106
Tabelle 29: Arbeitsschritte des strategischen Leerstandsmanagements; Quelle: eigene Darstellung nach, Schiebel & Lösch o.J.:123 .....	109
Tabelle 30: Aufgabenbereiche von "GrätzelmanagerInnen"; Quelle: Kreiml et al. 2005:71ff) .....	110
Tabelle 31: Anwendungsbereiche von SEF; Quelle: Nischwitz & Andreas 2019:7f .....	118
Tabelle 32: Normalbedarf an Stellplätzen gem. Art. 4 Parkplatzverordnung Zürich; Quelle: eigene Darstellung nach, Parkplatzverordnung Zürich, 2010:2 .....	122
Tabelle 33: Abgaben für Schani- und Wintergärten; Quelle: WKO 2019e, online .....	132
Tabelle 34: Mobilitätsmanagement-Maßnahmen speziell für Büro-, Handels- und Gewerbebetriebe; Quelle: Stadt Salzburg 2018b:7-12 .....	145
Tabelle 35: Wirkungsmatrix der Instrumente und Maßnahmen; Quelle: eigene Darstellung.....	151

## 6.6. Abkürzungen

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BauTG	Salzburger Bautechnikgesetz
BO für Wien	Bauordnung für Wien
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
B-VG	Bundesverfassungsgesetz

bzgl.	bezüglich
et al.	et alia
etc.	et cetera
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
HmbWoSchG	Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz
Kfz	Kraftfahrzeug
lit.	littera
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MRG	Mietrechtgesetz
o.J.	ohne Jahr
Pkw	Personenkraftwagen
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
VfGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
WGarG	Wiener Garagengesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierung
z.B.	zum Beispiel



