

Innerstädtische Erdgeschoßflächen in Wohnungseigentumsprojekten: Bedeutung, Herausforderungen und strategische Empfehlungen für die Verwertung

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Michael Pech

Dipl.-Ing. Iris Schnedl

00525411

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING. IRIS SCHNEDL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "INNERSTÄDTISCHE ERDGESCHOSSFLÄCHEN IN WOHNUNGSEIGENTUMSPROJEKTEN: BEDEUTUNG, HERAUSFORDERUNGEN UND STRATEGISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE VERWERTUNG", 82 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 31.07.2025

Unterschrift

Kurzfassung

Die vorliegende Masterarbeit beschäftigt sich mit der Frage, wie Erdgeschoßflächen in freifinanzierten Wohnungseigentumsprojekten so gestaltet und verwertet werden können, dass sie sowohl zur Belebung des öffentlichen Raumes und zur Qualität eines Quartiers beitragen als auch wirtschaftlich tragfähig sind. Ausgangspunkt ist die Beobachtung, dass Erdgeschoßflächen, insbesondere im Wohnungseigentum, häufig schwer verwertbar sind und daher entweder gar nicht erst für die Verwertung vorgesehen oder nur unattraktiv genutzt werden. Ziel der Arbeit war es, die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Verwertung derartiger Flächen zu analysieren, praxisnahe Strategien für eine gelungene Gestaltung zu entwickeln und Handlungsempfehlungen für Bauträger und (Stadt-)planung abzuleiten. Im Mittelpunkt stand die Forschungsfrage, wie es Bauträgern gelingen kann, Erdgeschoßzonen zu schaffen, die sowohl für das Quartier als auch für den Bauträger einen Mehrwert darstellen. Zur Beantwortung dieser Frage wurden eine umfassende Literaturrecherche, eine Marktanalyse, die Auswertung von Best-Practice-Beispielen sowie leitfadengestützte Experteninterviews durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass eine erfolgreiche Verwertung stark von der Projektkonzeption, der Nutzerorientierung, der baulichen und rechtlichen Flexibilität sowie der prozesshaften, quartiersbezogenen Planung abhängt. Wichtige Erfolgsfaktoren sind eine klare und frühzeitige Zielgruppenansprache, ein abgestimmter Nutzungsmix, realistische Kosten- und Erlösplanung sowie organisatorische Modelle wie ein gebäudeübergreifendes Sockelzonenmanagement. Als zentrale Herausforderungen erweisen sich fehlende Kapitalausstattung der Nutzer, rechtliche Einschränkungen und mangelnde Verantwortung über das eigene Gebäude hinaus. Die Arbeit kommt zum Schluss, dass Erdgeschoßzonen in Wohnungseigentumsprojekten nur dann erfolgreich und nachhaltig funktionieren können, wenn ihnen bereits in der Projektentwicklung eine gewichtige Bedeutung beigemessen wird und sie entsprechend frühzeitig, ganzheitlich und nutzerorientiert geplant werden. Die Ergebnisse bieten praxisnahe Impulse für Bauträger und Planer zur Entwicklung lebendiger, vielfältiger und zugleich marktfähiger Erdgeschoßzonen im städtischen Wohnbau.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	1
1.1. Fragestellungen und Zielsetzungen	1
1.2. Methodik und Aufbau	2
2. Begriffsdefinitionen	4
2.1. Erdgeschoß.....	4
2.2. Erdgeschoßzone	4
2.3. Sockelzone.....	6
2.4. Stadtparterre	6
2.5. Quartier	7
2.6. Stadt der kurzen Wege, die 15-Minuten-Stadt	8
2.7. Produktive Stadt.....	9
2.8. Wohngebäude.....	10
2.9. Wohnungseigentum	10
3. Erdgeschoßzonen in Wohngebäuden – Allgemein	11
3.1. Historische Entwicklung der Erdgeschoßzone in Wien	11
3.2. Bedeutung von Erdgeschoßzonen	14
3.2.1. Bedeutung von Erdgeschoßen für das Wohngebäude.....	14
3.2.2. Bedeutung von Erdgeschoßen für das Quartier	14
3.3. Potenziale und Grenzen der Ausgestaltung von Erdgeschoßen	15
3.3.1. Mögliche Erdgeschoßnutzungen und aktuelle Trends	16
3.3.2. Förderungen	17
3.3.3. Effizienz und Kreislauffähigkeit	18
3.3.4. Hindernisse und Grenzen	19

4. Vertiefung: Erdgeschoßzonen im Wohnungseigentum.....	22
4.1. Rahmenbedingungen im Neubau am Beispiel Wien	22
4.1.1. „Externe“ Rahmenbedingungen.....	22
4.1.2. „Interne“ Rahmenbedingungen im freifinanzierten Neubau.....	23
4.2. Gegenüberstellung Verkauf vs. Vermietung.....	25
4.2.1. Nutzergruppen und deren präferierte Verwertungsformen.....	25
4.2.2. Wesentliche Aspekte im Verkauf im Wohnungseigentum	26
4.3. Marktanalyse für Erdgeschoßflächen im Verkauf.....	26
4.3.1. Verfügbarkeit von Marktdaten.....	27
4.3.2. Preisvergleich anhand eines Referenzprojekts	27
5. Best Practice Beispiele in Wien.....	31
5.1. Planerische Grundlagen. Der Wien-Plan (STEP 2035).....	31
5.2. Ausgewählte Projekte.....	32
5.2.1. Seestadt Aspern.....	32
5.2.2. Nordbahnhof.....	33
5.2.3. Village im Dritten	35
5.2.4. Oberes Hausfeld.....	36
5.2.5. Quartiersentwicklung Berresgasse	37
5.2.6. In der Wiesen Süd	37
5.2.7. Biotope City	38
5.2.8. Projekt „MIO“ im Sonnwendviertel	38
6. Experteninterviews	39
6.1. Interviewsetting	39
6.2. Auswahl der Interviewpartner.....	39
6.3. Interviewleitfaden	40
6.1. Auswertung der Interviews	40
6.2. Kernaussagen	41
6.2.1. Betrachtungsebene	41
6.2.2. Nutzungsmix.....	41
6.2.1. Quartiersübergreifendes Konzept	43
6.2.2. Interaktion mit dem öffentlichen Raum.....	45
6.2.1. Konzeption und Ausstattung von Erdgeschoßflächen	45
6.2.1. Verwertung.....	47
6.2.2. Förderungen.....	47

7. Schlussfolgerungen und Empfehlungen.....	49
7.1. Strategische Empfehlungen für Wohnungseigentumsprojekte	49
7.1.1. Bewusstseinsbildung und Priorisierung	49
7.1.2. Gebäudeübergreifende Organisation	50
7.1.3. Zielgerichtetes Flächenangebot.....	52
7.1.4. (Quer-)Finanzierung	54
7.1.5. Ausbaubudget vorsehen.....	56
7.1.6. Kooperation und Wissenstransfer.....	57
7.2. Verwertungsansätze und Vertriebsstrategien.....	58
7.2.1. Nutzungsoffenheit.....	58
7.2.2. Wohnen im Erdgeschoß	60
7.2.3. Weitere Nutzungsmöglichkeiten	61
7.2.4. Paketweiser Abverkauf an Investoren.....	61
7.2.5. Fruchtgenussrecht.....	61
7.3. Zusammenfassung und Beantwortung der Forschungsfragen	62
Verzeichnisse	64
Abkürzungsverzeichnis.....	64
Literaturverzeichnis	65
Abbildungsverzeichnis.....	70
Tabellenverzeichnis.....	71
Anhang.....	72

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung (z.B.: EigentümerInnen) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

1. Aufgabenstellung

Die Gestaltung und Verwertung von Erdgeschoßflächen, welche nicht der Wohnnutzung dienen sollen oder dürfen, stellt eine Herausforderung für Wohnbauträger dar – insbesondere im Wohnungseigentum. Kunden tendieren dazu, Büros oder Geschäftslokale im Erdgeschoß eher zu mieten als zu kaufen, weshalb in Wohnungseigentumsprojekten im Neubau Geschäfts- oder Büroflächen daher oft gar nicht erst eingeplant werden.

In den letzten Jahrzehnten haben städtische Erdgeschoßzonen zunehmend an Attraktivität verloren. Dabei ist eine belebte Erdgeschoßfläche eine wesentliche Voraussetzung für die Schaffung eines qualitativvollen öffentlichen Raumes einer Stadt.

Innovative und kreative Planungs- und Verwertungsansätze können die Realisierung und Verwertung von attraktiven Erdgeschoßflächen – auch im Wohnungseigentum – begünstigen und somit einen Beitrag leisten zur Schaffung von lebenswerten Quartieren.

Vor diesem Hintergrund wird in der gegenständlichen Arbeit untersucht, welche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen die Gestaltung und Verwertung von Erdgeschoßflächen in Wohnungseigentumsprojekten beeinflussen, und dargestellt, welche Möglichkeiten für eine qualitätsvolle und gleichzeitig rentable Verwertung solcher Flächen im Neubau abseits der Wohn- und Wohnnebenbenutzung bestehen.

1.1. Fragestellungen und Zielsetzungen

Erdgeschoßzonen verbinden die Privatheit eines (Wohn-)hauses mit der Öffentlichkeit des Straßenraumes. Damit haben sie nicht nur eine Bedeutung für die Bewohner des jeweiligen Gebäudes, sondern auch einen wesentlichen Einfluss auf das Stadtbild und die Lebensqualität in der Nachbarschaft bzw. im Quartier.

Besonders im Wohnungseigentum kann sich die Verwertung von Erdgeschoßflächen, die nicht zu Wohnzwecken vorgesehen oder zulässig sind, als komplexe Aufgabe erweisen.

Vor diesem Hintergrund widmet sich die vorliegende Arbeit folgender Forschungsfrage, die durch drei Subfragen weiter definiert bzw. differenziert wird:

Wie kann es einem freifinanziert tätigen Bauträger gelingen, eine attraktive Erdgeschoßzone zu schaffen, welche sowohl für das Quartier als auch für den Bauträger einen Mehrwert bringt?

- Auf welche Aspekte ist bei der Nutzung und Gestaltung von Erdgeschoßflächen besonders zu achten?
- Wie wirkt sich die Gestaltung der Erdgeschoßzone auf die Verwertbarkeit eines Wohnungseigentumsprojekts aus?
- Welche Strategien können für die Gestaltung und Verwertung von Erdgeschoßflächen in Wohnungseigentumsprojekten abgeleitet werden, die zu einer Belebung der Erdgeschoßzone beitragen und gleichzeitig für den Bauträger wirtschaftlich rentabel sind?

1.2. Methodik und Aufbau

Für eine klare Abgrenzung der Begrifflichkeiten, die in der gegenständlichen Arbeit verwendet werden, wird zunächst eine Begriffsdefinition der wesentlichen Fachbegriffe vorgenommen. Zur Untersuchung des Themas werden sodann Erdgeschoßzonen im Allgemeinen, als auch in ihrer Bedeutung im Kontext des jeweiligen Quartiers betrachtet. Dabei werden insbesondere auch Potenziale und Grenzen der Ausgestaltung von Erdgeschoßzonen aufgezeigt.

Vertiefend wird auf die Besonderheit von Erdgeschoßzonen im freifinanzierten Wohnungseigentum eingegangen. Am Beispiel Wien werden die grundsätzlichen Rahmenbedingungen, welche die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung von Erdgeschoßzonen im Wohnungseigentum abstecken, erläutert.

Im nächsten Schritt wird auf die unterschiedlichen Voraussetzungen von Miet- und Eigentumsobjekten eingegangen, um die besonderen Herausforderungen im Abverkauf von Büros und Geschäftslokalen im Wohnungseigentum aufzuzeigen.

Anhand von Best Practice Beispielen aus Wien werden unterschiedliche Umsetzungskonzepte aus der Praxis in Miete und Eigentum erläutert und gezeigt, wie von einem guten theoretischen Konzept zu einer qualitätsvollen Umsetzung in der Praxis gelangt werden kann.

Um die Erkenntnisse aus der theoretischen Literatur zu ergänzen und einen Einblick in unterschiedliche Sichtweisen aus der Praxis zu gewinnen, wird für eine vertiefende Analyse das Mittel der qualitativen, leitfadengestützten Experteninterviews herangezogen. Die Erkenntnisse aus diesen Interviews werden in Relation gesetzt zu den aus der Literatur gewonnenen Erkenntnissen. Daraus werden Schlussfolgerungen und Empfehlungen abgeleitet und zusammengefasst, und die Forschungsfragen beantwortet.

2. Begriffsdefinitionen

Nachfolgend werden, als Grundlage für die weitere inhaltliche Bearbeitung, die in der vorliegenden Arbeit verwendeten wesentlichen Fachbegriffe in Bezug auf Erdgeschoße, Quartier und Wohnungseigentum erläutert. Durch die exakte Definition werden – zum Teil oftmals recht unreflektiert verwendete – „Alltagsbegriffe“ konkret beschrieben und eingegrenzt und damit für diese Arbeit ein einheitliches Verständnis gewährleistet.

2.1. Erdgeschoß

Gemäß §87 (8) der Wiener Bauordnung wird unter „Erdgeschoß“ „das unterste Hauptgeschoß“ eines Bauwerks verstanden, wobei „Hauptgeschoße“ solche Geschoße sind, „deren Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfangs über dem anschließenden Gelände liegt und die mit keinem Raumteil innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegen.“ Die über dem Erdgeschoß befindlichen Hauptgeschoße werden mit fortlaufender Nummerierung als Stockwerke bezeichnet. (vgl. Bauordnung für Wien (2025), S. 71)

In Hinblick auf die theoretische Relevanz des Themas, fasst die Wirtschaftskammer Wien den Begriff weiter: „Das städtische Erdgeschoß bildet das Fundament, auf dem das urbane Leben ruht und stellt dergestalt einen zentralen Fokus im Kontext der städtischen Planung und Architektur dar. Der Begriff „Erdgeschoß“ umfasst nicht nur die physische Ebene der Stadt, sondern reflektiert auch die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Dimensionen, die dieses Grundniveau prägen.“ (Wirtschaftskammer Wien (2024), S. 7)

2.2. Erdgeschoßzone

Die benachbarten Erdgeschoße eines Straßenzuges können zusammengefasst als „Erdgeschoßzone“ bezeichnet werden. Auch der den Gebäuden vorgelagerte öffentliche Raum kann zur Erdgeschoßzone hinzugezählt werden.



Abbildung 1: Erdgeschoßzone in Wien. Quelle: Psenner (2023), S. 14

Angelagert an der Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum, sind Erdgeschoßzonen „nicht nur physische Räume, sondern auch Schnittstellen zwischen der Stadt und ihren Bewohnern. Sie dienen als Orte der Begegnung, des Austauschs und der Aktivität und prägen maßgeblich das tägliche Leben der Stadtbevölkerung. Ihre Gestaltung und Nutzung sind daher von großer Bedeutung für die Lebensqualität und Attraktivität einer Stadt.“ (Wirtschaftskammer Wien (2024), S. 3)

In Hinblick auf die Vielzahl an Beteiligten und Betroffenen, kann die Gestaltung dieser Flächen eine Herausforderung darstellen: „Die Erdgeschoßzone ist der Ort verschiedenster Anforderungen, aber auch unterschiedlicher Zuständigkeiten.“ (Zoller (2016), S. 21)

Etwas weiter gefasst als der Begriff „Erdgeschoßzone“ und doch oft weitgehend synonym, wird auch der Begriff „Sockelzone“ verwendet.

2.3. Sockelzone

Für den Begriff „Sockelzone“ finden sich in der Literatur kaum konkrete Begriffsdefinitionen; der Begriff bietet durchaus Interpretationsspielraum.

Grundsätzlich versteht man in der österreichischen Architektur unter „Sockelzone“ den unteren Bereich eines Gebäudes, der oft eine besondere gestalterische oder funktionale Ausprägung erhält. Im Werkstattbericht der Magistratsabteilung 21 „Die Sockelzone in Neubaugebieten“ aus 2016 wird die Sockelzone konkret eingegrenzt als „Erdgeschoss inkl. Souterrain, ggf. 1.OG“ (Brodner et al. (2016), S. 9).

Die Sockelzone eines Gebäudes kann beispielsweise durch Materialwechsel, besondere Fassadengestaltung oder unterschiedliche Nutzung gekennzeichnet sein und sich damit von den darüberliegenden Geschoßen abheben. Ein typisches Beispiel ist die Ausbildung einer optisch auffälligen, hochwertigeren Fassadengestaltung im Erdgeschoß, während die oberen Geschoße eine andere, dezentere Fassadengestaltung aufweisen. Oft weist die Sockelzone auch eine größere Raumhöhe auf als die darüberliegenden Geschoße und ermöglicht dadurch eine flexiblere Nutzung.

In städtischen Gebieten wird die Sockelzone häufig für betriebliche Nutzungen, Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen des täglichen Bedarfs oder andere öffentliche Funktionen genutzt, um eine lebendige Erdgeschoßzone zu schaffen.

Die Sockelzone liegt in Hinblick auf die Verantwortlichkeiten für die Gestaltung und Nutzung in einem Spannungsfeld: „Ein essenzieller Bereich, der niemandes Kernkompetenz ist und eine klassische Querschnittmaterie“ (Brodner et al. (2016), S. 9)

2.4. Stadtparterre

Angelika Psenner definiert das "Stadtparterre" als die ebenerdige Zone (Parterrezone) der Stadt, bestehend aus einem Gefüge von bebauten und unbebauten Räumen, welche als Einheit zu betrachten sind, und die miteinander in Wechselwirkung stehen. Das Stadtparterre umfasst demnach das Zusammenspiel von Erdgeschoßbereichen, Straßen, Höfen und deren Übergangsräumen. Darin spielt sich das alltägliche städtische Leben ab. Das Erdgeschoß wird systemisch, als Teil des Stadtparterres betrachtet (vgl. Psenner (2023), S. 35) Wesentliche Merkmale von Wiens Stadtparterrestruktur sind eine hohe Bebauungsdichte, eine kompakte

Stadtstruktur („Stadt der kurzen Wege“), nutzungsoffene Architekturen sowie die Halbstöcke über und unter dem Straßenniveau (Souterrain und Hochparterre), welche als Teil der Sockelzone betrachtet werden (vgl. Wirtschaftskammer Wien (2024), S. 16 f.).



Abbildung 2: Stadtparterre. Quelle: Psenner (2023), S. 105

Abbildung 2 zeigt anschaulich das vernetzte Raumsystem des Stadtparterres. Das Erdgeschoß ist einsichtig und visuell verbunden; hier wird gespielt, gewerkelt, man hält sich sowohl drinnen als auch draußen auf (vgl. Psenner (2023), S. 105).

2.5. Quartier

Der Begriff „Quartier“ ist als Querschnittsthema zwischen Geografie, Soziologie, Politik, Ökonomie und anderen Disziplinen zu sehen. Auch dieser Begriff wird unterschiedlich verwendet und ist in der Literatur nicht eindeutig definiert.

Wikipedia etwa übersetzt den Begriff „Quartier“ aus dem Französischen einfach in den deutschen Begriff „Viertel“ im Sinne eines „Stadtviertels, Einteilung in der Regel unterhalb der Stadtteilgröße“ (vgl. Wikipedia, Online (2025)).

Nach dem deutschen Stadtforscher Olaf Schnur ist ein Quartier durchaus komplexer zu beschreiben: „ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstituierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmenge sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden.“ (Schnur (2014), S. 43)

Nach Schnur hat ein Quartier einen „Kern“ in Form einer zentralen, kleinen gemeinsamen Schnittmenge und einen „Saum“ im Randbereich, wobei es sich dabei um „unscharfe Mengen“ handelt („Fuzzy Place“-Logik, siehe Abbildung 3).

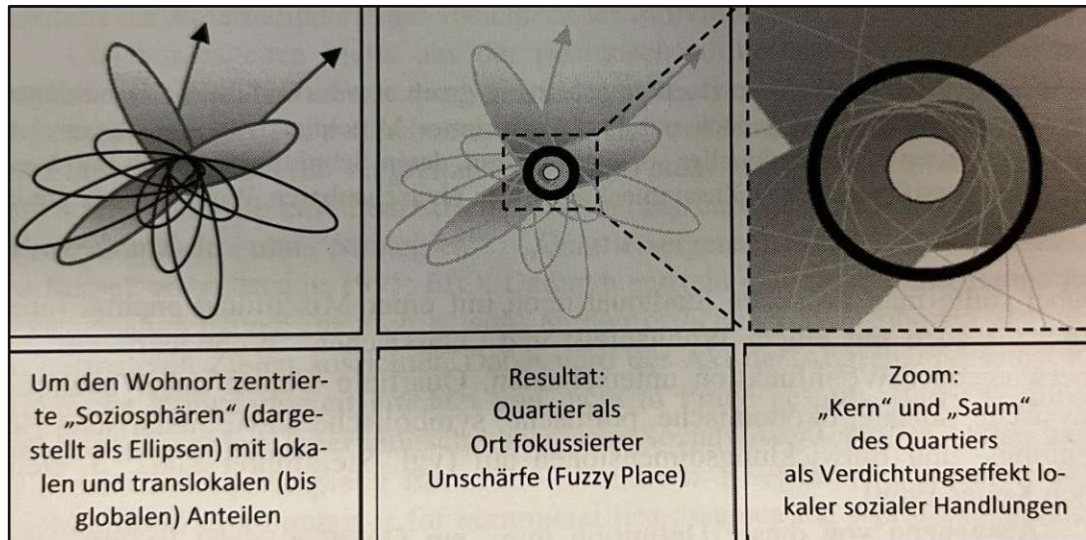


Abbildung 3: Quartier als „Fuzzy Place“. Quelle: Schnur (2014), S. 44

Stärker praxisbezogen definiert etwa Dr. Jan Linsin, Head of Research CBRE, ein Quartier als „ein Areal mit mindestens vier verschiedenen Nutzungsarten, wobei eine dieser Nutzungsarten nicht zwangsweise auf Rendite ausgerichtet sein muss“ (6B47, Online (2024)).

Den verschiedenen Begriffsdefinitionen gemeinsam ist jedenfalls die räumliche Verortung eines (wenn auch nur unscharf) abgrenzbaren Teilraums, welcher eine funktionale und soziale Einheit darstellt und durch gewisse gemeinsame Merkmale definiert wird.

Unter „Quartiersentwicklung“ können grundsätzlich alle Maßnahmen zur zielgerichteten Planung, Gestaltung und Steuerung der räumlichen, sozialen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung eines Quartiers zusammengefasst werden.

2.6. Stadt der kurzen Wege, die 15-Minuten-Stadt

Die „Stadt der kurzen Wege“ wird immer wieder als Ziel der Städteplanung genannt. Dabei handelt es sich um das Konzept einer kompakten undutzungsgemischten Stadt, in der die Voraussetzungen dafür gegeben sind, dass die alltäglichen Wege

zur Arbeit, zur Ausbildung, die Versorgungswege sowie die Wege zur Schule und zum Kindergarten in kurzer Zeit bewältigt werden können, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein. Damit einher geht auch eine verbesserte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und eine effiziente Nutzung vorhandener Infrastrukturen. (vgl. Beckmann et al. (2011), S. 22)

Analog zur „Stadt der kurzen Wege“ wird oft auch von einer „15-Minuten-Stadt“ gesprochen. Dabei handelt sich um ein städtebauliches Konzept, bei dem die grundlegenden, täglichen Ziele innerhalb von 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein sollen. In einer 15-Minuten-Stadt sollen städtische Räume lebenswerter, nachhaltiger und sozial gerechter gestaltet werden können. Das Modell wurde insbesondere durch den französischen Stadtplaner Carlos Moreno bekannt gemacht. Es steht im Gegensatz zu autozentrierten Stadtstrukturen, fördert lokale Gemeinschaften und multifunktionale Nachbarschaften und ist eng mit Zielen des Klimaschutzes, der sozialen Inklusion und urbanen Resilienz verbunden. (vgl. Encyclopaedia Britannica, Online (2025))

2.7. Produktive Stadt

Die „Produktive Stadt“ wurde im Rahmen des „Fachkonzepts Produktive Stadt“ als Teil des Stadtentwicklungsplans STEP 2025 entwickelt und findet inzwischen konkrete Anwendung in der Wiener Stadtplanung. Die rechtliche Grundlage dafür bildet §4 der Bauordnung für Wien, der die Ausweisung unterschiedlicher Nutzungsformen im Flächenwidmungsplan erlaubt. Hintergrund war die Ambition der Wiener Stadtplanung zu neuartigen Formen von Durchmischung: Anstelle monofunktionaler Betriebs- und Wohngebiete sollten neue Mischformen von Arbeiten und Wohnen eine nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellen (vgl. Magistratsabteilung 18 (2017), S. 16). Die Idee hinter der „Produktiven Stadt“ ist, dass in festgelegten Gebieten Arbeiten und Wohnen nicht nur nebeneinander, sondern sogar unter einem Dach vereint werden sollen. Eine neue Widmungskategorie „Produktive Stadt“ ermöglicht eine gewerbliche Sockelzone mit Produktion, light Industrial und Logistik und in den darüberliegenden Geschoßen, also am selben Bauplatz, einen neuen Wohnbau (vgl. APA-OTS Originaltext-Service GmbH et al., Online (2025)).

Mit dem neuen Stadtentwicklungsplan STEP 2035 wurden im „Leitbild Wirtschaft und Arbeit“ Zonen für eine „produktive Stadt“ definiert: Während in der Roten Zone ausschließlich wirtschaftliche Nutzungen vorgesehen sind, sind in der Rosa Zone auch Wohnanteile möglich – jedoch mit klarer Priorität für Gewerbe (mind. 60 % der BGF). (vgl. Magistratsabteilung 18 (2025), S. 90 f.)

2.8. Wohngebäude

Als Wohngebäude gelten gemäß § 119a der Wiener Bauordnung „Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Wohnungen enthalten“. Es ist in der Wiener Bauordnung nicht festgelegt, in welchem Geschoß Kinderwagenabstellräume, Abfallsammelräume oder Gemeinschaftsräume unterzubringen sind; diese müssen lediglich „vom Inneren des Gebäudes“ und „vom Hauseingang aus barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein“. (vgl. Bauordnung für Wien (2025), S. 85)

2.9. Wohnungseigentum

Im Wohnungseigentumsgesetz, §2 Abs. 1 und 2 sind Wohnungseigentum bzw. Wohnungseigentumsobjekte wie folgt definiert: „Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. [...] Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.“ (Wohnungseigentumsgesetz (2025), S. 1 f.)

Es kann also grundsätzlich nicht nur an Wohnungen, sondern auch an Geschäftsräumlichkeiten oder Garagen Wohnungseigentum begründet werden.

Alle Wohnungseigentümer gemeinsam bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft.

3. Erdgeschoßzonen in Wohngebäuden – Allgemein

Da die Erdgeschoßzonen in den letzten Jahrzehnten durch starke Veränderungen geprägt waren, soll in diesem Kapitel zunächst kurz die historische Entwicklung der Erdgeschoßzone in Wien dargestellt werden. Anschließend wird die Bedeutung von Erdgeschoßflächen für ein Wohngebäude sowie für ein Quartier erläutert, die Möglichkeiten und Grenzen ihrer Ausgestaltung aufgezeigt und anhand von Best Practice Beispielen in Wien beispielhaft dargestellt.

3.1. Historische Entwicklung der Erdgeschoßzone in Wien

Die Erdgeschoßzone hat mit ihrem Nutzungsmix aus Handel, Gewerbe, produzierenden Handwerksbetrieben und Dienstleistungen das Bild und das städtische Leben Wiens über Jahrzehnte geprägt. In der gründerzeitlichen Bebauung Wiens waren die klassischen Nutzer der Erdgeschoßzone straßenseitig die Nahversorgergeschäfte und Wohnungen, im Hoftrakt die Gewerbebetriebe. Die historischen Hauseingänge der Blockrandbebauungen bildeten Sichtkorridore zu den innenliegenden Höfen und erweiterten so die Straßenräume räumlich und optisch. (vgl. Bretschneider (2008), S. 2 ff.)



Abbildung 4: Wien, Mariahilfer Straße ca. 1914 (Ausschnitt). Quelle: Psenner (2023), S. 83

In den letzten Jahrzehnten hat sich dieses Bild zunehmend gewandelt. Während in Toplagen die Nachfrage und Frequenz auch in Krisenzeiten relativ konstant bleibt, werden kleinteilige Strukturen in schlechteren Lagen immer weniger nachgefragt. Erdgeschoßräume verlieren ihre Nutzer und Nutzbarkeit und verwahrlosen zunehmend. Diese Tendenz zeigt sich nicht nur aktuell aufgrund der schwierigen Wirtschaftslage, sondern bereits seit mehreren Jahren.

„Die Lagewerte differenzieren sich zunehmend in A-, B- und C-Lagen aus. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind abhängig von hoch frequentierten und gut an das Verkehrsnetz angebotenen Standorten. Beruhigtere Zonen und von Wohnen dominierte Bereiche der Stadt verlieren für diese Betriebe an Standortattraktivität. Deutlich wird dies in den Mieten, die v.a. in den Hauptgeschäftslagen und in direkter Nachbarschaft zu den Einkaufszentren stark ansteigen, während in den Nebenlagen eine zunehmende Leerstandsquote negativen Einfluss auf Image, Mieten und letztlich auch auf notwendige Sanierungsmaßnahmen nimmt.“ (Scheuvs et al. (2012), S. 7)

Derartige Entwicklungen haben eine Abwertung des gesamten Umfeldes zur Folge und es kommt zu einer Abwärtsspirale, die etwa in Form von Unterversorgung von Stadtteilen, fehlender Interaktion und Verschwinden des Übergangs zwischen Privatem und Öffentlichem deutlich wird. „Während das historische Stadtparterre als einheitliche, in sich verbundene Struktur funktionierte, ist die ursprüngliche Permeabilität der Erdgeschossfassade und der Austausch zwischen den verschiedenen Zonen heute nicht mehr gegeben“ (Psenner (2023), S. 169). „Ausgeprägte Leerstände, untergenutzte Geschäfts- oder Gewerbeflächen oder auch erdgeschoßige Pkw-Parkplätze und Tiefgaragenzufahrten sind der sichtbare Ausdruck dieses strukturell begründeten Wandels“ (Scheuvs et al. (2012), S. 6).



Abbildung 5: Verschlussene Erdgeschoßzone im gründerzeitlichen Stadthaus. Quelle: Psenner (2023), S. 108

Als Auslöser dieses Funktionswandels der Erdgeschoßlagen kann ein Zusammenspiel aus unterschiedlichen Faktoren genannt werden, unter anderem:

- Umstrukturierungsprozesse im gewerblichen Bereich wie im Einzelhandel
- ein verändertes Konsumverhalten der Bevölkerung
- soziale und kulturelle Werteverstärkungen
- Emissionen verursacht durch den motorisierten Individualverkehr
- die Beschaffenheit des Straßenraums
- Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs
- Bessere Verwertungsoptionen und höhere Rendite durch alternative Nutzungen (bspw. PKW-Stellplätze)
- rechtliche Rahmenbedingungen

(vgl. Bretschneider (2008), S. 1ff., Scheuven et al. (2012), S. 6).

Abgesehen von Einkaufszonen in zentralen Innenstadtlagen wurden durch den Strukturwandel im Einzelhandel in Zusammenhang mit dem Trend zum Onlinehandel die fußläufig erreichbare Nahversorgung bzw. der kleinteilige Einzel- und Fachhandel in den Städten zunehmend verdrängt. Die fehlende Nachfrage nach gewerblicher Nutzung in den Erdgeschoßen wirkt sich unmittelbar auf die Bautätigkeiten aus. Es lässt sich feststellen, dass Bauträger immer weniger Interesse daran haben, die Erdgeschoßzone für gewerbliche Zwecke zu verwerten. Dazu kommt der steigende Druck auf den Wohnungsmarkt, welcher Wohnen in den letzten Jahren zunehmend auch in die Erdgeschoße brachte. (vgl. Zoller (2016), S. 23)

All diesen negativen Tendenzen zum Trotz sind in jüngster Zeit jedoch auch wieder gegenläufige Entwicklungen zu beobachten:

„In den vergangenen Jahren wurden zunehmend Erkenntnisse aus der Stadt- und Stadtstrukturforschung aufgenommen und in die Entwicklung neuer Stadtareale gespült. So entstehen in den jüngeren Stadtentwicklungsgebieten neuerdings wieder Erdgeschoße, welche durchaus zukunftsfähige Entwicklungsszenarien erlauben.“

(Wirtschaftskammer Wien (2024), S. 16) Als Beispiel kann etwa die Seestadt Aspern angeführt werden, wo etwa eine bindende Minimalmarke von vier Metern für die lichte Höhe sämtlicher Erdgeschoße vorgeschrieben wird und die Nutzungen durch ein übergeordnetes Nutzungskonzept und Erdgeschoßmanagement koordiniert werden (siehe auch Kapitel 5.2.1).

3.2. Bedeutung von Erdgeschoßzonen

Der Mehrwert von qualitativ hochwertigen, belebten Erdgeschoßzonen wurde in den letzten Jahrzehnten in der Wiener Stadtplanung vermehrt erkannt und den Erdgeschoßzonen sowohl im Bestand als auch in der Entwicklung von neuen Quartieren vermehrte Beachtung geschenkt.

Bei der Bedeutung einer Erdgeschoßzone kann unterschieden werden in die Bedeutung, die diese Flächen für das Gebäude und vor allem die Nutzer des jeweiligen Hauses selbst haben einerseits, und die Bedeutung der Flächen für die Nachbarschaft – also die Außenwirkung ins umliegende Quartier.

3.2.1. Bedeutung von Erdgeschoßen für das Wohngebäude

Die Erdgeschoßflächen sind der Knotenpunkt eines Wohngebäudes, wo sich Bewohner zwangsläufig treffen und soziale Interaktion stattfindet. Die Ausgestaltung dieser Flächen und auch ihre Außenwirkung in den öffentlichen Raum trägt zur Identifikation der Bewohner mit dem eigenen Wohnhaus bei. Vor diesem Hintergrund ist es wesentlich, ob die Erdgeschoßflächen nur im geringstmöglichen Ausmaß ausgestaltet und der (Halb-)Öffentlichkeit zur Verfügung stehen (Foyer, Fahrrad-, Kinderwagenabstellräume etc.) oder ob über das Mindestmaß hinaus auch weitere Flächen für die Bewohner zur Verfügung stehen (bspw. Gemeinschaftsräume, Co-Working-Flächen, Geschäftslokale etc.) und wie diese qualitativ ausgestattet sind und genutzt werden.

Indirekt kann sich ein gutes Erdgeschoßnutzungskonzept durch eine erhöhte Zufriedenheit der Bewohner sogar bis auf den Instandhaltungsaufwand auswirken – durch einen sorgsameren Umgang mit dem Haus und weniger Vandalismus.

3.2.2. Bedeutung von Erdgeschoßen für das Quartier

Aus stadtplanerischer bzw. gesamtgesellschaftlicher Sicht ist vor allem in zentralen Lagen eine belebte Erdgeschoßzone mit Nutzungen, die der Allgemeinheit dienen (z.B. Geschäftslokale) einer privaten Nutzung (z.B. Müll- oder Fahrradabstellräume) zu bevorzugen.

„Die Anordnung, Materialität und Organisation von Gebäuden hat starke Auswirkungen auf die Qualität des angrenzenden öffentlichen Raums. [...] Nutzungen im Erdgeschoß können zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen (durch

optische Eindrücke oder durch aktive Bespielung des vorgelagerten Außenraums) oder aber die Einplanung von Abstandsflächen erforderlich machen und damit die Nutzbarkeit der Freiräume einschränken.“ (Magistratsabteilung 19 (2018), S. 31). Die Qualität von öffentlichen Räumen hängt auch wesentlich von den angrenzenden teilöffentlichen Räumen und von den angrenzenden Gebäuden ab. Eine funktionierende Erdgeschoßzone wirkt sich auch auf das subjektive Sicherheitsgefühl positiv aus (vgl. Magistratsabteilung 19 (2018), S. 36).



Abbildung 6: Offene, einladende Erdgeschoßzonen im Sonnwendviertel. Quelle: Gruber et al. (2022), S. 73

In der Quartiersentwicklung und insbesondere im geförderten Wohnbau in Wien, wo Projekte einer strengen Qualitätskontrolle, u.a. durch den Gestaltungsbeirat, unterliegen, wird dem Rechnung getragen und spielt die Gestaltung der Erdgeschoßzone eine zentrale Rolle, etwa bei der Beurteilung von Projekten im Zuge von Bauträgerwettbewerben.

Gelungene Beispiele werden als „Best Practice Beispiele“ in Kapitel 5 dargestellt.

3.3. Potenziale und Grenzen der Ausgestaltung von Erdgeschoßen

Das Potenzial von Erdgeschoßzonen liegt insbesondere in ihrer Außenwirkung, mit der ein wesentlicher Beitrag zur Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes geleistet wird. Umgekehrt steht das Nutzungspotenzial eines städtischen Erdgeschoßes auch in hoher Abhängigkeit von dem vorgelagerten Straßenraum und Gehsteig (vgl. WKW (2024), S. 19). „Die Erdgeschoße sind imstande, einen maßgeblichen Beitrag für die Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Straßenraum und für die Alltagstauglichkeit der Stadt und ihrer Quartiere zu leisten. Sie bietet den erforderlichen Raum für vielfältige

kulturelle und soziale Angebote, Geschäftsnutzungen und Arbeitsstätten.“
(Magistratsabteilung 21 et al. (2016), S. 76)

Nachfolgend werden unterschiedliche Möglichkeiten der Ausgestaltung von Erdgeschoßflächen sowie auch Hemmnisse und Grenzen in der praktischen Umsetzung aufgezeigt.

3.3.1. Mögliche Erdgeschoßnutzungen und aktuelle Trends

„Die Durchmischung ist und bleibt eine Grundforderung der Stadtplanung“ (Brodner et al. (2016), S. 55). Das bedeutet aber nicht nur, dass in den Erdgeschoßen Geschäfte untergebracht werden sollten. Eine lebendige Sockelzone muss über den Handel hinaus gehen. Der Nutzungsmix in einem Quartier sollte genauso auch nicht-kommerzielle Angebote, soziale und kulturelle Nutzungen enthalten, um eine möglichst große städtische Vielfalt zu schaffen. Möglichst nutzungsoffene Räume bieten dafür größtmögliche Flexibilität. (vgl. Magistratsabteilung 21 et al. (2016), S. 77)

Die Bandbreite an Nutzungen, welche in Erdgeschoßen untergebracht werden können, ist in der Theorie groß. Grundsätzlich sind nachfolgende Nutzungen (nicht abschließend aufgezählt) in Erdgeschoßflächen realisierbar, unter anderem abhängig von den baulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Raumhöhen, Flächenwidmung):

- Einzelhandel, Geschäfte
- Gewerbe
- Büro
- Dienstleistungen (z.B. Frisör, Kosmetik...)
- Gastronomie
- Werkstätten, Creative-Industries
- Galerien, Ateliers, kulturelle Nutzungen
- Indoor-Kinderspielräume, Freizeit, Erlebnis, Sport
- Bildung (z.B. Kindergarten, Nachhilfeinstitute)
- Co-Working-Hubs
- Soziale Nutzungen, Vereine,...
- Wohnnebennutzungen (Kinderwagen- / Fahrradabstellraum, Müllraum...)
- Gemeinschaftsräume (auch neue Ansätze, wie z.B. Shared Home-Office)

- Wohnen, Atelier-Wohnungen, barrierefreies Wohnen, studentisches Wohnen
- Lager (auch: Self-Storage)

Die Nachfrage nach Erdgeschoßflächen befindet sich seit einigen Jahren in einem Umbruch (siehe dazu auch Kapitel 3.1). Klassische Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoß – insbesondere das klassische „Shopping“ – ist aufgrund der Konkurrenz durch Online-Angebote stark rückläufig, selbst in Bereichen wie Apotheken. Nachgefragt werden aktuell hingegen kleinflächige, lebensnahe Angebote wie Bäcker, Trafiken oder Coffeeshops – wobei die Ladenflächen insgesamt kleiner werden (vgl. Bredt (2024)).

3.3.2. Förderungen

Förderungen können dazu beitragen, dass gesellschaftlich erwünschte Entwicklungen leichter und öfter realisiert werden.

In Wien gibt es bereits eine Bandbreite an institutionell gebundenen Instrumenten zur direkten und indirekten Förderung von Erdgeschoßnutzungen und -nutzern. Dazu zählen stadtnahe Institutionen, wie beispielsweise die Gebietsbetreuung Stadterneuerung mit einem Beratungs- und Serviceangebot sowie der Vermittlung und Initiierung von Stadterneuerungsprojekten, der Wohnfonds Wien (Wohnhaussanierung, Blocksanierung, geförderter Wohnungsbau) sowie die Wirtschaftsagentur Wien (WAW) und die Wirtschaftskammer Wien (WKW) mit diversen Förderungsaktionen. Wesentlich dabei ist die Bündelung der unterschiedlichen Programme, Instrumente und Initiativen, um Synergien und zielgerichtete Vernetzungen schaffen zu können. (vgl. Scheuvsen et al. (2012), S. 64 ff.)

Insbesondere die WAW stellt interessante Fördertöpfe konkret für die Unterstützung der Ansiedlung von kleinen Unternehmen in Erdgeschoßlokalen bereit. Gefördert werden Investitionen beispielsweise in den Bereichen Handwerk, Nahversorgung, Gastronomie, Gründer etc. in Geschäftslokale für bauliche und technische Maßnahmen, die Anschaffung von Maschinen, Beratungs- und Personalkosten. Gefördert werden aufgrund EU-rechtlicher Rahmenbedingungen immer nur Unternehmen, nicht die Bauträger. Drei der WAW-Förderschienen sind für die Erdgeschoßflächen vorgesehen – diese sind thematisch gegliedert in „Nahversorgung“, „Nahversorgung-Energie“ und „Geschäftsbelebung“ (letzte

entspricht einer Leerstandsförderung). (vgl. Holzer (2025); vgl. Wirtschaftsagentur Wien, Online (2025))

Eine weitere Förderschiene für Erdgeschoßflächen ist die „Grätzlinitiative Wien“. Diese unterstützt noch bis Ende 2025 die Belegung von Zielgebieten im 16. Bezirk sowie im 2. und 20. Bezirk durch die Förderung von Kleinst- und Kleinunternehmen sowie Gründern, die in ihrem Grätzl Waren und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf der dort lebenden Menschen anbieten. Die Grätzlinitiative 20+2 ist eine Kooperation der Wirtschaftsagentur Wien mit dem Stadterneuerungsprogramm WieNeu+. (vgl. Stadt Wien - Kommunikation und Medien (KOM), Online (2025))

Als problematisch in Zusammenhang mit den Förderungen der WAW wird der Umstand betrachtet, dass die Förderung nicht als Startkapital bereitgestellt wird, sondern die Unternehmen eine gewisse Liquidität benötigen, da sie zunächst selbst für die Investitionen aufkommen müssen, und die Fördergelder erst im Nachhinein ausgezahlt bekommen (vgl. Bredt (2024)).

3.3.3. Effizienz und Kreislauffähigkeit

Im Sinne der Nachhaltigkeit und Effizienzsteigerung kann der Aspekt der Kreislauffähigkeit, auch im Sinne der EU-Taxonomie, bei der Nutzung von Erdgeschoßflächen berücksichtigt und optimiert werden: gerade in Neubaugebieten bzw. größeren Quartiersentwicklungen werden beispielsweise meist in mehreren Häusern Gemeinschaftsräume eingeplant. Denkt man diese Nutzungen quartiersübergreifend, kann man die Doppelung von Raumnutzungen vermeiden und durch Mehrfachbelegung eine größere Auslastung und damit Effizienzsteigerung und Ressourcenschonung erreichen (vgl. Širbegović (2024)).

Damit kann unter anderem auch den Anforderungen der Stadt Wien gerecht werden in Hinblick auf den Zirkularitätsfaktor (ZiFa) und das Ziel, dass ab dem Jahr 2030 kreislauffähiges Planen und Bauen Standard bei Neubau und Sanierung sein soll (vgl. Stadt Wien, Online (2025)). Durch ein gutes und bauplatzübergreifendes Erdgeschoßnutzungskonzept kann die Kreislauffähigkeit etwa durch Optimierung der Nutzungsintensität, der Flexibilität und einer Mehrfachnutzung von Erdgeschoßflächen (siehe Abbildung 7) gefördert und nachgewiesen werden (vgl. University of Natural Resources and Applied Life Sciences (2024), S. 22).

Indikatoren	Subindikatoren	
(1) verbaute Materialien	VM.1-5	
(3) Nutzungsintensität	NI.1-3	
(4) Flexibilität, Umnutzbarkeit und Nachverdichtung	FL.1-7	NI.1 Belegungsdichteverhältnis
(5) Langlebigkeit, Tauschbarkeit und Reparaturfähigkeit	LA.1-4	NI.2 Flächeneffizienzverhältnis
(6) Rückbau und Reuse	RR.1-5	NI.3 Mehrfachnutzungsfaktor
(7) Recycling	RE.1-2	
(8) Entsorgung - Komplementärwert	EN.1-4	

Abbildung 7: Übersicht der Indikatoren sowie Subindikatoren für kumulierten Indikator (3) Nutzungsintensität. Quelle: University of Natural Resources and Applied Life Sciences (2024), S. 50

Die Umsetzung solcher Konzepte bedarf jedenfalls einer bauplatzübergreifenden Organisationsstruktur. Rechtlich verankert können die wechselseitigen Nutzungsrechte über Servitute werden.

3.3.4. Hindernisse und Grenzen

In der Praxis zeigt sich, dass trotz der in Kapitel 3.3.1 dargestellten, theoretisch sehr vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, der praktische Vertrieb und die erfolgreiche Bespielung von Erdgeschoßflächen oft eine Herausforderung darstellt – besonders in Wohnungseigentumsprojekten. Gute Projektideen halten oft in der Umsetzung nicht, was sie in der Theorie versprochen haben, werden in Folge umgeplant oder Leerstände entstehen (vgl. Brodner et al. (2016), S. 55).

Wesentliche Herausforderungen und Hemmnisse bei der Planung der Erdgeschoßzone können etwa sein (vgl. Brodner et al. (2016), S. 55):

- Eigentümerstruktur/Vertriebsstrategie: eine Mischnutzung kann ein Risiko für ein rasche Verwertung darstellen
- Fehlende Kompetenzen der Entwickler bzw. fehlender Verwertungsapparat für Nicht-Wohnnutzungen
- Höhere Nachfrage nach Wohnungen als nach Gewerbeflächen
- Rechtliche Rahmenbedingungen (Wohnungseigentums- und Mietrechtsgesetze)

- Spezifische bauliche Anforderungen (Raumhöhen, Anlieferung, technische Gebäudeausstattung etc.)
- Standortkriterien (zu geringe Dichte / zu geringe Frequenz)

Aus diesem Wissen heraus werden oft jene Nutzungen, die für die Allgemeinheit den größten Mehrwert hätten (im Sinne einer Belebung der Erdgeschoßzone) von Bauträgern gemieden und stattdessen für die Allgemeinheit unattraktive Nutzungen eingeplant, welche sich leichter realisieren lassen. Gerade in Stadterweiterungsgebieten entsteht dadurch oft ein nach außen hin abweisendes Fassadenbild, welches die Wohnhausanlagen vom Straßenraum abschneiden und isolieren (vgl. Pech (2012), S. 248). Daraus kann eine Art Teufelskreis entstehen: „Mangelnde Nachfrage, fehlende soziale Dichte und Entleerungsprozesse werden im Planungsprozess [...] antizipiert, indem statt attraktiver Erdgeschoßnutzungen Radabstell- und Müllräume, Garagenabfahrten und Erschließungsräume platziert werden. Damit wird nicht nur die Erdgeschoßzone auf Lager- und Logistikfunktionen degradiert, sondern auch der Freiraum zum Verkehrsraum abgestuft.“ (Rhode (2012), S. 139)



Abbildung 8: Geschlossene Erdgeschoßzonen im Neubau. Quelle: Psenner (2023), S. 107 / S. 109

Aber auch wenn sich ein Bauträger trotz der oben erläuterten Herausforderungen dafür entscheidet, die stadtplanerisch und gesellschaftlich erwünschten gewerblich nutzbaren Flächen im Erdgeschoß zu schaffen, ist damit noch längst nicht garantiert, dass die angestrebte „Belebung“ des öffentlichen Raumes auch tatsächlich eintritt. Die reine Herstellung dieser Flächen ist wertlos, wenn diese nicht auch von geeigneten Akteuren entsprechend bespielt und das Konzept somit in der Realität „gelebt“ wird: „Ebenso wenig wie Stadt als fertiges Produkt gedacht werden kann, ist ein Gebäude, seine Erdgeschoßzone und der öffentliche Freiraum als statische Umgebung zu verstehen, die – einmal hergestellt – wie geplant funktioniert und genutzt wird“ (Rhode (2012), S. 139).

Die Möglichkeiten, in bereits bestehende Nutzungsstrukturen einzugreifen, sind für die öffentliche Hand noch begrenzter, als es in Planungsprozessen der Fall ist. „Das Grundrecht auf Eigentum, das Sachlichkeitsgebot und der Gleichheitssatz bilden dabei die verfassungsrechtlichen Schranken, die bewirken, dass Nutzungszwänge oder -gebote gegen den Willen der Grundeigentümer nur schwer umsetzbar sind.“ (Kanonier (2012), S. 141)

Als wesentliche Problematik bzw. Ursache für die Schwierigkeiten in der Schaffung einer attraktiven Erdgeschoßzone in einem Quartier wird eine objektbezogene Betrachtung identifiziert: „Solange diese Bereiche in der alleinigen Verantwortung der einzelnen Bauträger stehen, wird es kaum möglich sein, die Entwicklung in einem Quartierssinne zu forcieren. Finanzierungsprobleme, fehlende Marktzugänge oder auch die Verpflichtungen und Mietpreisbindungen aus der Wohnbauförderung lassen hier nur wenige Spielräume zu.“ (Magistratsabteilung 21 et al. (2016), S. 76) Das Partikularinteresse jedes einzelnen Bauträgers darf in dieser Hinsicht also nicht im Vordergrund stehen, sondern es sollte auf ein gemeinsames Vorgehen gesetzt werden, da nur dadurch zersplitterte Lösungsansätze verhindert werden können (vgl. Holzer (2025)). Die Problematik kann anhand des Gefangenendilemmas illustriert werden: eine isolierte Handlungsweise der Bauträger führt zu suboptimalen Ergebnissen – sowohl auf der Ebene des Einzelprojekts, als auch im Hinblick auf das Quartier als Ganzes (vgl. Madreiter (2025)).

4. Vertiefung: Erdgeschoßzonen im Wohnungseigentum

Die Ausgestaltung bzw. Nutzung von Erdgeschoßzonen liegt grundsätzlich in der Verantwortung des jeweiligen Eigentümers bzw. Bauträgers. Sie kann bis zu einem gewissen Grad durch politische bzw. rechtliche Vorgaben (z.B. Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) gesteuert werden; die tatsächliche Umsetzung hängt aber schlussendlich vor allem am Bauherrn und seinen individuellen Zielen und Voraussetzungen – diese unterliegen nicht zuletzt auch stark wirtschaftlichen Überlegungen.

4.1. Rahmenbedingungen im Neubau am Beispiel Wien

4.1.1. „Externe“ Rahmenbedingungen

Unter „externen“ Rahmenbedingungen werden in dieser Arbeit die nicht vom Entwickler, sondern von Dritten festgelegten Rahmenbedingungen für bauliche Maßnahmen verstanden – das heißt vor allem rechtliche, planerische und bauliche Vorgaben.

Die wesentlichen Instrumente zur Festlegung von verbindlichen Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Erdgeschoßflächen sind der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (in Form einer verbindlichen Verordnung des Gemeinderats der Stadt Wien sowie Bescheide (insb. Baubewilligungen). Damit kann die Stadt Wien grundsätzlich die Stadtentwicklung in gewissem Rahmen lenken und die Ansiedlung bestimmter Nutzungen an konkreten Standorten fördern oder verhindern. Dabei gilt es eine Balance zu finden zwischen Beständigkeit und Flexibilität.

Rechtliche Anknüpfungspunkte bei der Berührung von unterschiedlichen (öffentlichen) Interessen finden sich insbesondere im Bau-, Planungs- und Gewerberecht sowie im Miet-, Denkmalschutz-, Veranstaltungs- und Verkehrsrecht. Eine spezifische Rechtsmaterie, die sich überwiegend mit Nutzungen und Bauten in Erdgeschoßlagen beschäftigt oder spezielle Verfahrensregeln für Erdgeschoßvorhaben gibt es in Österreich jedoch nicht. (vgl. Kanonier (2012), S.140 f.)

Die Wiener Bauordnung ermöglicht, dass im Bauland-Wohngebiet und gemischten Baugebiet örtlich begrenzte Teile zusätzlich als „Geschäftsviertel“ ausgewiesen werden können.

Gemäß §6 Abs. 10 dürfen Wohnungen „in als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes [...] nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt“ (Bauordnung für Wien (2025), S. 18). Durch diese Festlegung wird im Geschäftsviertel ein Wohnen im Erdgeschoß somit ausgeschlossen.

Die Ausweisung von „Geschäftsvierteln“ ist grundsätzlich ein Instrument, um Erdgeschoßzonen baurechtlich für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Erzwungen können sie damit aber nicht werden; genauso gut können im Geschäftsviertel Nebenräume (wie Fahrradabstellräume, Einlagerungsräume o.ä.) im Erdgeschoß untergebracht werden.

Bei der Ausweisung von Geschäftsvierteln ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel in den letzten Jahrzehnten einem starken Umstrukturierungsprozess ausgesetzt ist. Sowohl das Konsumverhalten als auch die Angebotssituation hat sich stark verändert. Zur Absicherung eines lebendigen Straßenraums und der damit verbundenen Einkaufskultur können daher übergreifende Einzelhandelskonzepte einen wesentlichen Beitrag leisten (vgl. Scheuven et al. (2012), S. 68).

Ein anderes stadtplanerisches Instrument, mit dem Rahmenbedingungen geschaffen werden, innerhalb derer Wohnnutzungen mit gewerblichen beziehungsweise produktiven Nutzungen auf einem Bauplatz kombiniert werden können und sollen, stellt das Konzept der „Produktiven Stadt“ dar (siehe Kapitel 2.7). Die Kategorie „Produktive Stadt“ ermöglicht bzw. fordert insbesondere die Kombination von kleingewerblichen, produktiven Nutzungen im Erdgeschoß mit Wohnnutzung in den oberen Geschoßen.

4.1.2. „Interne“ Rahmenbedingungen im freifinanzierten Neubau

Die von Entwicklerseite festgelegten – das heißt individuell bauherrnseitig definierten – Ziele, Prioritäten und Vorgaben werden in dieser Arbeit als „interne“ Rahmenbedingungen bezeichnet. Sie haben maßgeblichen Einfluss auf die Konzeption und Ausgestaltung von Erdgeschoßflächen in Wohnbauprojekten und

können wirtschaftlicher Natur sein (etwa mit Blick auf Rentabilität, Vertriebsgeschwindigkeit oder Projektkosten), aber auch aus unternehmensinternen Strategien, Zielgruppenausrichtungen oder Qualitätsansprüchen resultieren. Bauherrnseitige Entscheidungen, wie die Wahl des Wohnungstyps (Eigennutzer vs. Anleger), die Verkaufsstrategie (Einzelabverkauf vs. Gesamtverwertung), die Positionierung des Projekts am Markt (z. B. im mittleren oder gehobenen Preissegment) oder die Entscheidung, bestimmte Flächen aus der Verwertung herauszunehmen (z. B. für Eigennutzung, Gemeinschaftsräume oder Serviceeinrichtungen), beeinflussen maßgeblich, ob und wie eine Erdgeschoßnutzung überhaupt vorgesehen wird. Weitere Beispiele interner Rahmenbedingungen sind etwa der Wunsch nach klaren Trennungen zwischen öffentlichem und privatem Raum, das Ziel einer „ruhigen“ Hausgemeinschaft oder das Bestreben, spätere Konflikte mit der Eigentümergemeinschaft, etwa durch lärmintensive gewerbliche Nutzungen, zu vermeiden.

In der Praxis zeigt sich, dass Erdgeschoßlokale bei freifinanzierten Wohnungseigentumsprojekten meist nicht im Zentrum der wirtschaftlichen oder gestalterischen Überlegungen stehen; sie sind nicht das Kerngeschäft von Wohnbauträgern, die sich in der Regel auf die möglichst effiziente Ausnutzung der Wohnnutzfläche konzentrieren, da diese als primäre Einnahmequelle dient. Dem gegenüber werden Erdgeschoßflächen häufig nur als Nebenflächen betrachtet und in der Planungs- sowie Kalkulationsphase entsprechend vernachlässigt.

Bretschneider (2008, S. 4) ging sogar so weit, zu sagen: „Heute halten die BauträgerInnen die Wohnnutz- oder Gewerbeflächen im Erdgeschoss für nicht verwertbar. Die EG-Räume der neuen Wohnbauten werden diversen Abstellflächen und Serviceräumen zugeteilt. Dafür wird das Kellergeschoss als Tiefgarage ausgebaut. Dadurch entsteht ein Gebäude, welches von seinem umgebenden Straßenraum abgeschnitten ist und extrem introvertiert wirkt.“

Diese Beobachtung unterstreicht, dass Entscheidungen über die Nutzung der Erdgeschoßzone häufig weniger auf einer umfassenden quartiersbezogenen Planung beruhen, sondern vor allem aus internen Zwängen, Risikoabwägungen und wirtschaftlicher Kalkulation entstehen. Nicht zu vernachlässigen ist auch der Aspekt, dass Wohnbauträger bei Wohnungseigentumsprojekten in die Betriebsphase nach Abverkauf (abgesehen von Gewährleistungsthemen) grundsätzlich nicht oder kaum mehr eingebunden sind und sich daher das Interesse der Bauträger in

Wohnungseigentumsprojekten tendenziell auf die Entwicklungs- und Bauphase beschränkt.

4.2. Gegenüberstellung Verkauf vs. Vermietung

Am Wiener Immobilienmarkt lässt sich eine klare Tendenz erkennen, dass Büros oder Geschäftslokale von potenziellen Kunden eher gemietet als gekauft werden (siehe dazu auch Kapitel 4.3). In Wohnungseigentumsprojekten im Neubau werden daher auch kaum oder oft nur „gezwungener Maßen“ derartige Nutzungen geplant (etwa weil eine Wohnnutzung im Erdgeschoß nicht zulässig ist). Der Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit liegt daher auf den Herausforderungen, die der Verkauf von Erdgeschoßflächen mit sich bringt.

4.2.1. Nutzergruppen und deren präferierte Verwertungsformen

Grundsätzlich können Erdgeschoßflächen für verschiedene Nutzungen sowohl zur Miete als auch zum Verkauf angeboten werden, bzw. steht es Nutzern (abhängig vom Angebot) frei, Geschäftsräumlichkeiten für ihre Zwecke entweder zu mieten oder zu kaufen.

Es findet sich daher in der Literatur auch keine allgemein gültige Gliederung in Nutzer, welche mieten bzw. welche kaufen. Aus Erfahrungswerten sowie den geführten Experteninterviews kann aber nachfolgend eine grobe, zusammenfassende Gegenüberstellung vorgenommen werden:

„Klassische Käufer“:

Kaufinteressenten sind in der Regel kapitalstarke Akteure, die langfristig und unternehmerisch denken. Oft sind es klassische hochpreisige Unternehmen bzw. Dienstleistungen wie Rechtsanwaltskanzleien oder Architekturbüros. Weiters kaufen Ärzte Ordinationen – nicht selten im selben Haus, in dem sie auch wohnen. Auch Apotheken und Banken zeigen grundsätzlich Interesse am Erwerb von Gewerbeflächen. (vgl. Bredt (2024), vgl. Holzer (2025))

Diese „klassischen Käufer“ erwerben tendenziell eher kleine (bis 250m²) bis mittelgroße (bis 700m²) Einheiten (vgl. Brodner et al. (2016), Beilage)

„Klassische Mieter“:

Das Feld der „klassischen Mieter“ ist weit breiter gestreut – grundsätzlich alle, die nicht zu den oben erwähnten „klassischen Käufern“ gezählt werden und nicht außergewöhnlich kapitalstark sind. Als „klassische Mieter“ können grundsätzlich alle Einzelhändler genannt werden, genauso wie Frisör- oder Kosmetikstudios, aber auch die meisten Büronutzer.

Als wichtigste Argumente für eine Miete anstatt Kauf gelten einerseits das hohe Investitionsvolumen für einen Kauf, welches finanziell nur für wenige Akteure überhaupt tragbar ist, und weiters der Verlust der Flexibilität bei einem Kauf (z.B. betreffend Unternehmenserweiterung, Standortverlegung).

4.2.2. Wesentliche Aspekte im Verkauf im Wohnungseigentum

Beim Verkauf von Erdgeschoßflächen im Wohnungseigentum sollte auf eine möglichst nutzungsoffene Gestaltung der Flächen geachtet werden – insbesondere auch darauf, dass künftige Nutzungsänderungen ohne Beschränkungen (v.a. auch ohne erforderliche Zustimmung der übrigen Eigentümer) jederzeit möglich sind. Damit kann auch auf Käuferseite die Fremdfinanzierung des Kaufpreises erleichtert werden. (vgl. Brodner et al. (2016), S. 99)

Im Sinne einer besseren Verwertbarkeit sollten Einschränkungen der Nutzbarkeit aus dem Wohnungseigentumsvertrag möglichst geringgehalten werden. Weiters ist zu berücksichtigen, dass eine zu spezifische Festlegung der Nutzungsart im Nutzwertgutachten (z.B. Ordination, Lager) Veränderungen in weiterer Folge stark einschränken kann, da diese nur mit entsprechender Mehrstimmigkeit im Rahmen des Wohnungseigentumsvertrags durchführbar ist (vgl. Brodner et al. (2016), S. 98).

4.3. Marktanalyse für Erdgeschoßflächen im Verkauf

Wie bereits in Kapitel 4.2 angedeutet wurde, können Büro- und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß von Wohnungseigentumsprojekten durchaus als ein Nischenprodukt am Immobilienmarkt verstanden werden. Diese Einschätzung wird sowohl durch die im Rahmen dieser Arbeit durchgeführten Experteninterviews als auch durch regelmäßige Gespräche mit Immobilienmaklern sowie durch persönliche Erfahrungen aus der Projektentwicklung der letzten Jahre untermauert. Die Nachfrage nach derartigen Flächen erweist sich als äußerst gering. Dies spiegelt sich in einem hohen wirtschaftlichen Risiko für den Bauträger, langen Verwertungszeiträumen (vgl. Pech

(2012), S. 250) sowie deutlich niedrigeren erzielbaren Erlösen im Vergleich zu Wohneinheiten im Wohnungseigentum wider (siehe Kapitel 4.3.2).

4.3.1. Verfügbarkeit von Marktdaten

Infolge dieser geringen Marktrelevanz finden sich in offiziellen und öffentlich zugänglichen Marktberichten und Statistiken kaum Informationen über durchschnittliche oder aktuelle Verkaufspreise von Büros oder Geschäftslokalen im Einzelabverkauf. Die Berichterstattung konzentriert sich in der Regel auf großvolumige Transaktionen ab etwa 10.000 m². So listet etwa der OTTO Büro Marktbericht ausgewählte Transaktionen aus dem Jahr 2024 exemplarisch auf, verzichtet dabei jedoch auf konkrete Preisangaben (vgl. OTTO Immobilien GmbH (2025), S. 31). Auch die Marktberichte von EHL – sowohl für Büroimmobilien als auch für Geschäftsflächen – beschränken sich auf Aussagen zu Großtransaktionen, während Einzelverkäufe weitgehend unberücksichtigt bleiben. Demnach sind Objekte mit langfristig gesichertem Cashflow trotz reduzierter Preise weiterhin gefragt. Die aktivsten Käufergruppen stellen derzeit Family Offices, Stiftungen und Spezialfonds dar. (vgl. EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2025a), S. 14 f.) Im Segment der Einzelhandelsimmobilien bleibt das Kaufinteresse seit der Pandemie verhalten, ausgenommen sind Erdgeschoßflächen in gemischt genutzten Objekten, sofern diese langfristig an bonitätsstarke Mieter – wie etwa Lebensmittel-Einzelhändler – vergeben sind (vgl. EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2025b), S. 24 f.).

4.3.2. Preisvergleich anhand eines Referenzprojekts

Aufgrund fehlender statistischer Daten sollen daher die tatsächlich erzielten Erlöse eines Büros und zweier vergleichbarer Wohnungen in ein- und demselben konkreten Wohnungseigentumsprojekt anschaulich gegenübergestellt werden. Als Beispielprojekt wird das Wohnungseigentumsprojekt Kleine Spergasse 5, im zweiten Wiener Gemeindebezirk, herangezogen (Abverkauf von Wohnungseigentumsobjekten nach Umbau und Generalsanierung, Fertigstellung 2024).

Verglichen werden die Top 1/2 im Hochparterre, welche als Büro gewidmet und verkauft wurde und die im 1. Obergeschoß darüber liegenden Wohnungen Top 1/3 und 1/4.

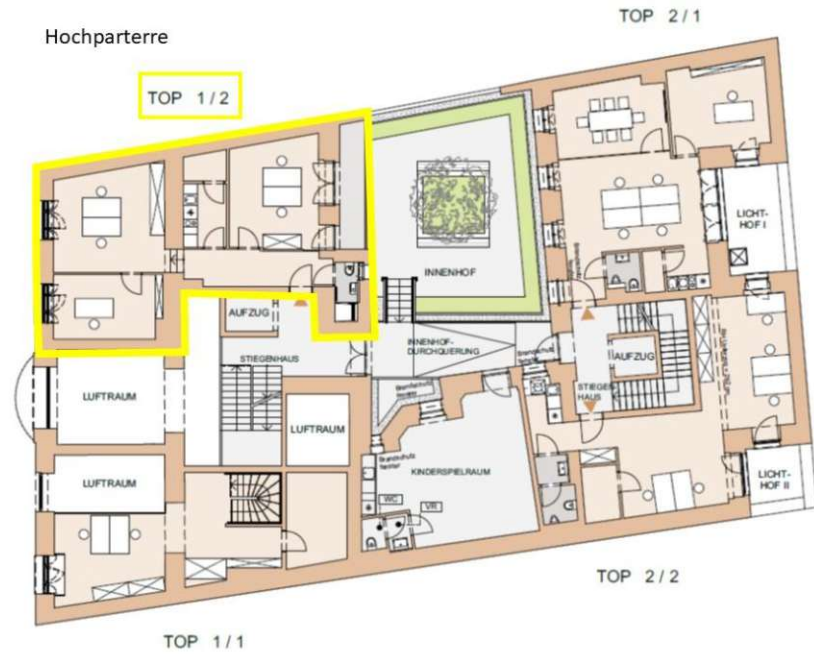


Abbildung 9: Grundriss Hochparterre Kleine Spargasse 5. Quelle: ARE

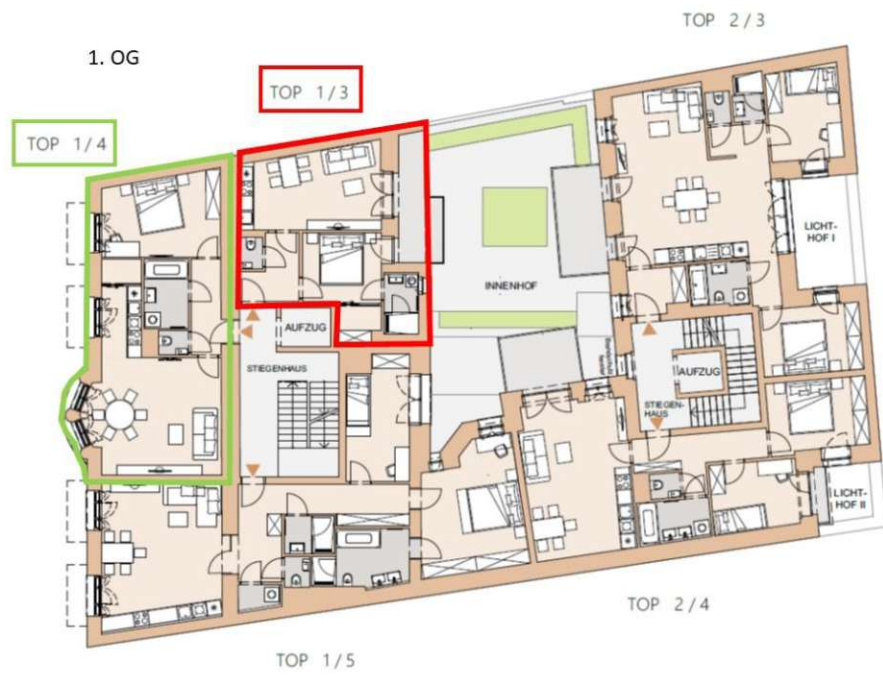


Abbildung 10: Grundriss 1. Obergeschoß Kleine Spargasse 5. Quelle: ARE

Top Nr.	Widmung	Geschoß	Nutzfläche	Freifläche	Orientierung Richtung	Datum Verkauf	Verkaufspreis Eigennutzer	Verkaufspreis Anleger netto	Preis / m ²
1/2	Büro	Hoch- parterre	67,21 m ²	6,14m ²	durch- gesteckt (Straße- Hof)	12/ 2024	365.000,-		4.976,-
1/3	Woh- nung	1. OG (über Top 1/2)	40,20 m ²	7,92m ²	Innenhof	06/ 2024	400.000,-		8.726,-
1/4	Woh- nung	1. OG (über Top 1/2)	58,90 m ²	0m ²	Straße	03/ 2023		503.390,-	8.547,-

Tabelle 1: Gegenüberstellung Verkäufe. Quellen: Verkaufsdaten: Exploreal, Online (2025) / Plandaten: ARE

Aus Tabelle 1 lässt sich der deutliche Unterschied in den Erlösen zwischen Büro- und Wohnnutzung bei Wohnungseigentumsobjekten im selben Gebäude, mit derselben Ausstattung, vergleichbarer Größe und Grundrisse, mit nur einem Geschoß Unterschied, ablesen. Aufgrund der für Top 1/3 und Top 1/4 erzielten Erlöse kann davon ausgegangen werden, dass für die Top 1/2 bei einer Widmung bzw. Nutzbarkeit als Wohnung ebenfalls deutlich höhere Erlöse erzielt werden hätten können als aktuell für ein Büro erzielt werden konnten. Kaufpreismindernd gegenüber der Top 1/3 und 1/4 würde sich für die Top 1/2 zwar die Lage im Hochparterre im Vergleich zum 1. Obergeschoß auswirken, dem gegenüber stünde allerdings der Vorteil des durchgesteckten Grundrisses, sodass davon auszugehen ist, dass annähernd derselbe Preis pro Quadratmeter Nutzfläche für eine Wohneinheit erzielt werden hätte können. Es zeigt sich auch, dass für das Büro der Verwertungszeitraum ein längerer war als für die Wohnungen, sich die Käufersuche also herausfordernder gestaltet hat.

Neben der Top 1/2 wurden in dem Gebäude noch zwei weitere Büroeinheiten sowie ein Geschäftslokal errichtet (Top 1/1, 2/1 und 2/2; siehe Abbildung 9. Diese drei Einheiten waren, trotz im Vergleich zu den Wohnungen deutlich geringerer Angebotspreise pro Quadratmeter Nutzfläche, zum Betrachtungsstichtag 7. Mai 2025 noch nicht verkauft, während von den gesamt 22 Wohnungen im Haus nur noch zwei Wohnungen verfügbar waren. (vgl. Kleine Sperlgasse 5 GmbH, Online (2025)). Verkaufsstart für alle Einheiten war Herbst 2022 und Fertigstellung des Projekts

Februar 2024. Auch dies belegt die schwierige Verwertbarkeit von Büroeinheiten bzw. Geschäftslokalen im Wohnungseigentum.

Der Angebotspreis (Stand Mai 2025) für das Geschäftslokal im Erdgeschoß mit straßenseitigem Zugang lag im Mai 2025 bei € 486.161,- (Eigennutzerpreis) für rd. 91m² Nutzfläche (d.h. rd. € 5.284,- pro m² Nutzfläche). Konkrete Kaufinteressenten gab es in den letzten Jahren nur wenige.

5. Best Practice Beispiele in Wien

Die erfolgreiche Realisierung von Stadtentwicklungskonzepten beruht auf einem Zusammenspiel von Theorie und Praxis: einer qualitätsvollen und wohlüberlegten Planung und Vorbereitung auf der einen Seite und einer realitätsangepassten und nutzerfreundlichen Umsetzung auf der anderen Seite.

In diesem Kapitel wird zunächst der Wiener Stadtentwicklungsplan als wichtigste planerische Grundlage für die mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung der Stadt Wien kurz dargestellt und dessen wesentlichsten Aussagen in Hinblick auf das Thema der vorliegenden Arbeit zusammengefasst. Anschließend werden ausgewählte Projekte mit ihren besonderen Qualitäten beispielhaft erläutert.

5.1. Planerische Grundlagen. Der Wien-Plan (STEP 2035)

Der Wien-Plan bzw. Wiener Stadtentwicklungsplan (STEP) ist das zentrale Steuerungselement für die räumliche und strukturelle Entwicklung der Stadt. Dazu werden in der regelmäßigen Überarbeitung des Plans alle 10 Jahre aktuelle Entwicklungen berücksichtigt. (vgl. Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Online (2025))

Bereits im STEP 2025 bzw. den darauf aufbauenden Fachkonzepten wurden zahlreiche Qualitäten für die Schaffung und Erhaltung lebendiger und urbaner Sockelzonen definiert. Dies sind unter anderem die Sicherstellung der Multifunktionalität, die flächendeckende und fußläufige Nahversorgung, die Ausschöpfung von rechtlichen Möglichkeiten (bspw. durch städtebauliche Verträge), die Förderung von Mehrfachnutzungen sowie die Erstellung von Mobilitätskonzepten (vgl. Brodner et al. (2016), S. 89).

Auch im neuen STEP 2035, der im April 2025 vom Wiener Gemeinderat beschlossen wurde, wird in Hinblick auf Nutzungsmix und Erdgeschoßzonen ein lebendiges, gemischt genutztes Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität als Ziel definiert. Zentren sollen vielfältige Angebote bündeln und das Raumangebot für Nutzungen mit hohem gesellschaftlichem Mehrwert verbessert werden. „Kompakte und urbane Stadtviertel“ mit vielfältigen Nutzungen sollen geschaffen werden, Stadtteile sollen keine „Schlafstädte“ sein. Innovative Immobilienkonzepte wie etwa flexibel nutzbare Mehrzweckgebäude oder offene bzw. adaptive Gebäudestrukturen sowie die Umsetzung von bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräumen und unterschiedlicher Räume für nachbarschaftliche Aktivitäten werden begrüßt und

forciert. Bei Projekten über 30.000 m² BGF sind mindestens 5 % für Nicht-Wohnzwecke vorzusehen. (vgl. Magistratsabteilung 18 (2025), S. 21, S. 50, S. 107)

5.2. Ausgewählte Projekte

In einigen Wiener Stadtentwicklungsgebieten kommen die Strategien und Zielsetzungen des STEP 2025 bzw. STEP 2035 auch bereits praktisch zur Anwendung. Nachfolgend werden aktuelle „Best Practice Beispiele“ in Wien mit ihren besonderen Qualitäten dargestellt und gezeigt, wie sich gute planerische Konzepte für eine attraktive Erdgeschoßzone in der gebauten Umwelt zu Boden bringen lassen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die analysierten Projekte deutlich machen, wie zentral eine verantwortliche Instanz ist, die sich aktiv um die Erdgeschoßnutzungen und deren Akteure bemüht. Zwar ist der Wille zur Aktivierung dieser Flächen häufig vorhanden, doch deren erfolgreiche Umsetzung erfordert auch eine gezielte organisatorische und finanzielle Unterstützung – etwa in Form von Koordination, Begleitung und gegebenenfalls auch Querfinanzierung.

5.2.1. Seestadt Aspern

Die „Seestadt Aspern“ im 22. Wiener Gemeindebezirk wird oft als Vorzeigebispiel für eine gelungene Erdgeschoßzone genannt.

Es handelt sich bei der Seestadt Aspern um eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Die Entwicklung erfolgt in mehreren Etappen und ist noch nicht abgeschlossen: vom Beschluss im Gemeinderat im Jahr 2007, über den Bezug der ersten Wohnungen im Jahr 2014 bis hin zum geplanten Vollausbau 2030. Für die Erdgeschoßzone der Seestadt gibt es ein quartiersübergreifendes Erdgeschoßzonenkonzept, dessen Umsetzung als Teil der Aufgabenstellung im Bauträgerwettbewerb den Wohnbauträgern verpflichtend überbunden wurde. Die einzelnen Handelsnutzungen wurden darin bereits konkret verortet, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und gleichzeitig den Handelsbetrieben die notwendige Frequenz bieten zu können. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden optimiert, indem eine eigens gegründete Gesellschaft als Generalmieter aller Flächen auftritt und diese bewirtschaftet bzw. gemäß Nutzungskonzept weitervermietet. (vgl. Brodner et al. (2016), S. 90 f.) Das Einkaufsstraßenmanagementunternehmen, das als Generalmieter auftritt, zahlt allen

Eigentümern denselben Mietzins, vermietet die Flächen jedoch selbst zu gestaffelten Preisen weiter. Während etwa ein Supermarkt einen der höchsten Mietzinse zahlt, können kleinteilige Geschäfte wie Blumenläden oder Schuhmacher deutlich günstigere Konditionen erhalten. Dieses Modell sichert nicht nur eine wirtschaftlich stabile Einnahme für die Bauträger, sondern ermöglicht auch eine funktionale und sozial durchmischte Erdgeschoßzone. (vgl. Širbegović (2024))

Zur Verortung von Nutzungen und Schwerpunktsetzungen geht man in der Seestadt Aspern weit über Bebauungsbestimmungen hinaus: Bereits in den Kaufverträgen wird festgelegt, welche Nutzungen in den Sockelzonen erlaubt bzw. ausgeschlossen sind. Klassische Nahversorgungseinrichtungen sind beispielsweise oft nicht zulässig, da diese gezielt in den dafür vorgesehenen Kernzonen gebündelt werden. Diese übergeordnete Steuerung dient dazu, eine klare Entwicklungslinie und funktionale Vielfalt zu gewährleisten. Das Erdgeschoß wird also aktiv als steuerbares Element in der Stadtentwicklung genutzt. (vgl. Hesik (2024))

Für eine optimale Abstimmung zwischen den im Quartier handelnden Akteuren wurden in der Seestadt Aspern (wie auch im Projekt „Neu Leopoldau“ auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau) sogenannte „Quartierswerkstätten“ bzw. moderierte Austauschformate für Bauträger eingeführt. Ziel war es, einen Raum zu schaffen, in dem Bauträger sich jenseits der üblichen Baubesprechungen über übergreifende Themen wie Erdgeschoßnutzungen austauschen können. Diese Formate wurden von externen Stellen wie der Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*) organisiert, teilweise in Kombination mit einem Frühstück oder informellen Settings, um eine offene Kommunikation zu fördern. Die Stadt Wien bzw. Entwicklungsgesellschaften wie Wien 3420 haben diese Prozesse angestoßen und finanziert. Der Austausch konnte dazu beitragen, Erdgeschoßzonen frühzeitiger und abgestimmter zu planen und somit Leerstand oder ineffiziente Nutzungen zu vermeiden. (vgl. Širbegović (2024))

5.2.2. Nordbahnhof

Für die Flächen des ehemaligen Nordbahnhofes wurde 2012 ein EU-weiter städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf Basis des Siegerprojekts wurde im Jahr 2013 ein umfangreicher Prozess zur Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes aufgesetzt, worin insbesondere die hohe Bedeutung der Sockelzone für die

Entwicklung eines lebendigen Quartiers festgeschrieben wurde. Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Leitbildes waren eine Durchmischung der Nutzungen, hohe Räume im Erdgeschoß sowie eine Aktivierung der Erdgeschoßzone durch Handel und Dienstleistungen, soziale und kulturelle Infrastruktur und extrovertierte Wohnfolgeeinrichtungen. (vgl. Brodner et al. (2016), S. 94) Im „Handbuch zum städtebaulichen Leitbild“ wurden in Hinblick auf ein „aktives Erdgeschoß“ Attribute wie „lebendig“, „flexibel“, „leistbar“ und „partizipativ“ als Ziele formuliert. Ein Erdgeschoßnutzungskonzept wurde entwickelt und ein bauplatzübergreifendes Management festgeschrieben. (vgl. Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung (2015), S. 64 f.)

In der Umsetzung und Verwertung wurde das Management der gesamten Erdgeschoßflächen des Quartiers zunächst von der eigens gegründeten Nordbahnviertel Service GmbH (NVSG) organisiert, um einen lebendigen Mix aus Geschäften, Gastronomie und Dienstleistung zu gewährleisten. Die freien Lokalfächen wurden von der NVSG von den Baugesellschaften, welche die Häuser im Neubauquartier errichteten, angemietet. Dann sollten sie nach gewissen Kriterien, im Sinne eines übergeordneten Erdgeschoßnutzungskonzepts, an die Endnutzer, also potenzielle Geschäftstreibende, weiter vergeben werden. Die Theorie war grundsätzlich vielversprechend, doch die praktische Umsetzung leider mangelhaft, was sich bis heute in einer Vielzahl an Leerständen und verbreiteter Unzufriedenheit niederschlägt (vgl. MeinBezirk, Online (2025); vgl. Der Standard, Online (2025)). Mittlerweile ist die NVSG in den Hintergrund getreten und tritt das Quartiersmanagement Nordbahnviertel als offizieller Vermittler für Gewerbeflächen auf (vgl. Nordbahnviertel Wien, Online (2025)).

Auch die befragten Experten sehen Schwächen bei der Umsetzung der Erdgeschoßzone im Nordbahnhof. Dabei wird das Grundkonzept durchaus als positiv hervorgehoben, weniger jedoch die operative Umsetzung.

Als eine Ursache für die Mängel in der Abwicklung wird genannt, dass der Quartiersentwickler (in diesem Fall die ÖBB) das Erdgeschoßmanagement frühzeitig an einen privaten Dritten (die NVSG) übergeben und sich aus der weiteren Umsetzung komplett zurückgezogen hat. Wäre der Entwickler, als jener Akteur, der das ursächliche Interesse an einer funktionierenden Erdgeschoßzone hat, zumindest noch in der ersten Besiedelungsphase an Bord geblieben, wäre die Qualität der Umsetzung unter Umständen eine höhere gewesen (vgl. Holzer (2025)). Da die

Konzeption der Erdgeschoßzone im Nordbahnviertel jedoch, wie erwähnt, grundsätzlich als gut zu bewerten ist, kann für die Zukunft optimistisch davon ausgegangen werden, dass die Schwächen mittlerweile erkannt wurden und behebbar sind (vgl. Madreiter (2025)).

5.2.3. Village im Dritten

Im Projekt „Village im Dritten“ auf den Aspanggründen im dritten Wiener Gemeindebezirk wird das Erdgeschoß als entscheidender Faktor für die Belegung und Identität des Quartiers verstanden. Um die komplexen Anforderungen an Nutzungsmix, langfristige Stabilität und wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erfüllen, tritt in diesem Projekt die ARE URBANIQ als wesentlicher Player auf. Eingerichtet wurde diese zentrale Anlaufstelle für den B2B-Bereich des Quartiers von der Quartiersentwicklerin ARE selbst. Die ARE URBANIQ initiiert eine langfristige und nachhaltige Standortstrategie und setzt diese um, indem sie selbst als Vermieterin auftritt, die Hoheit über das Standortmarketing hat und strategische Beratung anbietet (vgl. ARE, Online (2025)).

Die Grundidee ist, dass die ARE URBANIQ als Hauptmieterin Erdgeschoßflächen anmietet und sie im Anschluss gezielt an geeignete Untermieter weitervermittelt. Dadurch kann ein Nutzungsmix, der auf die Bedürfnisse des Quartiers und seiner unterschiedlichen Nutzergruppen abgestimmt ist, realisiert werden.

Das Konzept ist insofern von strategischer Relevanz für die Quartiersentwicklung, als insbesondere in der Anfangsphase eines Neubauprojekts Erdgeschossflächen schwer verwertbar sein können, da Frequenz, Sichtbarkeit und ein etabliertes Umfeld noch fehlen. Filialisten und größere Betreiber sind zwar wirtschaftlich stabil, tragen jedoch wenig zur Vielfalt oder Identität eines neuen Stadtteils bei. Das Generalmietermodell ermöglicht hingegen eine gezielte Mischung aus kleinen lokalen Gewerben, sozialen Einrichtungen und kulturellen Nutzungen, die ohne diese Struktur aus wirtschaftlichen Gründen kaum eine Chance hätten. ARE URBANIQ fungiert dabei nicht nur als Zwischenmieterin, sondern auch als kuratierende Instanz mit umfassendem Wissen über die Zielgruppen, das Marktumfeld und die Funktionslogik des Quartiers.

Ein zentraler Vorteil des Modells liegt in seiner Flexibilität gegenüber Eigentümern und Entwicklern. Die Flächen können verkauft oder langfristig gehalten werden, ohne dass die Qualität und Nutzung im Erdgeschoß außer Kontrolle geraten. ARE

URBANIQ stellt durch ihre Mietverträge eine verlässliche Einnahmequelle dar, die das Risiko für Investoren minimiert. Gleichzeitig wird vertraglich sichergestellt, dass künftige Eigentümer nicht beliebig über die Nutzung verfügen, sondern sich in das übergeordnete Konzept einfügen müssen. Dies sichert eine abgestimmte Quartiersentwicklung über mehrere Baufelder hinweg. (vgl. Bredt (2024))

5.2.4. Oberes Hausfeld

Bei dem Projekt „Oberes Hausfeld“ im 22. Wiener Gemeindebezirk handelt es sich um eine großmaßstäbliche Quartiersentwicklung mehrerer Bauträger, bei der die Erdgeschoßzonen ein zentrales Thema der Planung und Koordination darstellen. Es werden hauptsächlich geförderte, aber teilweise auch freifinanzierte Wohnungen errichtet. Da die Stadt ursprünglich eine durchgängige gewerbliche Widmung im gesamten Erdgeschoß forderte, kam es zu einem intensiven Abstimmungsprozess mit der Stadtplanung. Schließlich wurde ein Kompromiss gefunden: Die Erdgeschoße wurden straßenseitig gewerblich gewidmet, während hofseitig Wohnnutzung erlaubt wurde. Dieses abgestufte Widmungskonzept erwies sich als realistische Lösung, um wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

Zur Bewältigung des Verwertungsrisikos wurde ein dotierter Fonds eingerichtet, in den alle Bauträger anteilig einzahlten. Dieser Fonds erlaubt es, gewerbliche Flächen zu subventionieren, wenn deren wirtschaftliche Tragfähigkeit fehlt, aber ein Mehrwert für das Quartier besteht. Beispielsweise können so kulturelle oder gemeinschaftliche Nutzungen ermöglicht werden, die zwar keine hohen Mieten zahlen können, aber zur Belebung der Sockelzone beitragen.

Zudem wurde eine ARGE gegründet, die die Interessen der Bauträger koordiniert. Die Verwertung der Erdgeschoßflächen erfolgt abgestimmt im Rahmen regelmäßiger Jour-Fixe-Treffen. Als Partner für die Vermarktung wurde u. a. ein Makler mit starkem Netzwerk in der Kultur- und Start-up-Szene eingebunden, um auch nutzungsdiverse Konzepte wie Ateliers, Coworking oder Gemeinschaftswerkstätten zu ermöglichen.

Die Flächen werden grundsätzlich im Edelrohbau errichtet, um spätere Anpassungen an spezifische Nutzungen zu ermöglichen. Dennoch bleibt die Herausforderung bestehen, dass potenzielle Nutzer oft erst sehr spät verfügbar sind und sich nicht langfristig binden möchten. Die Planung wird daher möglichst flexibel gehalten, z. B. mit größeren Raumhöhen (bis zu 4,5 m) und Optionen zur Flächenteilung. (vgl. Koch (2025))

5.2.5. Quartiersentwicklung Berresgasse

Bei der Quartiersentwicklung Berresgasse handelt es sich um ein Quartier, in welchem mehrere Bauträger Projekte errichten, ursprünglich nur geförderte, später kamen auch frei finanzierte Projekte hinzu. Eine wesentliche Erkenntnis aus diesem Projekt war, dass durch eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen den Bauträgern eine deutlich bessere Verwertung der Erdgeschoßflächen erzielt werden konnte. In moderierten Abstimmungsprozessen wurde sichtbar, dass etwa acht Bauträger ursprünglich jeweils ein Café einplanen wollten. Durch den Austausch wurde deutlich, dass die Nachfrage diese Zahl nicht decken kann, woraufhin die Erdgeschoßnutzungen entsprechend aufgeteilt und diversifiziert wurden. Dieses Beispiel unterstreicht den Wert von kooperativen Entwicklungsprozessen im Quartier und die Notwendigkeit einer übergeordneten Koordination. (vgl. Širbegović (2024))

5.2.6. In der Wiesen Süd

Ein interessantes Referenzprojekt für die erfolgreiche Umsetzung von quartiersübergreifenden Gemeinschaftsräumen (allerdings im Bereich der geförderten Miete) ist das Projekt "In der Wiesen Süd" im 23. Wiener Gemeindebezirk. Da gemeinnützige Bauträger aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen keine Betriebskosten für externe Gemeinschaftsräume auf ihre Mieter umlegen dürfen, wurde hier eine kreative Lösung gefunden: Die beteiligten Bauträger stellten jeweils eigene Gemeinschaftsräume zur Verfügung, wobei versucht wurde, die Fläche proportional gleichmäßig zu verteilen. In der Praxis bedeutet das: Wer einem anderen Bauträger Zugang zu seinem Gemeinschaftsraum gewährt, erhält im Gegenzug vergleichbaren Zugang zu einem anderen Raum.

Technisch-organisatorisch wird das System über einen "digitalen Hausmeister" abgewickelt. Es kommt ein Touchscreen in den Stiegenhäusern zum Einsatz sowie eine Web- bzw. Handy-App, über die die Bewohner Gemeinschaftsräume (wie Sauna, Fitnessraum oder Veranstaltungsräume) buchen können. Die Erfahrungen im Betrieb zeigen, dass dieses System insgesamt gut funktioniert, auch wenn gelegentliche Konflikte etwa durch unsachgemäße Nutzung nicht auszuschließen sind. (vgl. Koch (2025))

5.2.7. Biotope City

Ein weiteres Beispiel im Bereich der geförderten Miete ist das Projekt „Biotope City“ auf dem ehemaligen Coca-Cola-Areal im 10. Wiener Gemeindebezirk. Hier wurden sogenannte „Mikrozonen“ für kleinteilige gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß eingeplant. In diesem Projekt arbeitete die Caritas im Auftrag der Stadt als Quartiersmanagerin und setzte gezielt Maßnahmen zur kuratierten Vermietung um. Die Mieten wurden subventioniert (mit rund 4 Euro netto pro Quadratmeter) und es wurde besonders darauf geachtet, dass keine Lager- oder Abstellflächen entstehen, sondern tatsächlich nutzbringende Gewerbeflächen mit sozialem oder kreativem Charakter. Der intensive Einsatz der Caritas beinhaltete auch eine Bewusstseinsbildung bei Bauträgern, um diese für die Qualitäten und Potenziale alternativer Nutzungen zu sensibilisieren. Dieses Projekt zeigt, dass strategisch gesteuerte Erdgeschoßbespielung erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn entsprechende Prozesse gefördert werden. (vgl. Širbegović (2024))

5.2.8. Projekt „MIO“ im Sonnwendviertel

Bei dem Projekt „MIO“ im Sonnwendviertel, welches sich im 10. Wiener Gemeindebezirk auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs befindet, handelt es sich um ein Quartiershaus, das auch frei finanzierte Anteile umfasst. Besonders hervorzuheben ist die bewusste Entscheidung für eine kleinteilige Struktur im Erdgeschoß. Dort wurden sogenannte „Mikropiloten“ realisiert. Es handelt sich dabei um 25 bis 35 Quadratmeter große, flexibel nutzbare Flächen mit rund fünf Metern Raumhöhe und Zugängen von zwei Seiten. Diese Räume wurden als Entwicklungsflächen konzipiert, die Anfangsmieten waren niedrig angesetzt, um insbesondere Einzelpersonen und kleinen Unternehmen einen Zugang zu ermöglichen. Die kuratorische Begleitung übernahm Wohnbund:Consult, unterstützt von der Wirtschaftsagentur Wien. Durch die gezielte Ansprache passender Nutzergruppen und die architektonische Ausgestaltung konnten Flächen geschaffen werden, die sowohl wirtschaftlich tragfähig als auch städtebaulich und sozial wertvoll sind. (vgl. Širbegović (2024))

6. Experteninterviews

Als Grundlage für die Ableitung von praxisorientierten Zielen und Empfehlungen (siehe Kapitel 7) wurden Interviews mit ausgewählten Experten geführt.

Beim Experteninterview werden Personen befragt, die über eine Expertise auf einem bestimmten Gebiet bzw. besonderes Wissen über das Forschungsinteresse verfügen (vgl. Hug u.a. 2020, S. 104). Diese Variante der qualitativen Erhebungsmethoden ist besonders geeignet, um unterschiedliche spezifische und teilweise auch persönliche Informationen von Experten auf bestimmten Fachgebieten einzuholen.

6.1. Interviewsetting

Die Experteninterviews wurden in Form von Leitfadeninterviews (vgl. Scholl 2018, S. 68 ff.) gestaltet. Zur Strukturierung wurde ein Fragenkatalog mit insgesamt sechs Haupt- und zwanzig Unterfragen definiert, welche übergeordnet in drei Themenblöcke gegliedert wurden. Die Hauptfragen wurden den Interviewten zur Vorbereitung vorab per E-Mail zugeschickt. Es wurde den Interviewpartnern freigestellt, ob sie das Interview mündlich, telefonisch, via Online-Meeting oder schriftlich durchführen wollten.

Für die Interviews wurde bewusst ein informeller Rahmen geschaffen, in dem auf die Themenblöcke und Fragen in einem offenen Diskurs unterschiedlich detailliert eingegangen werden konnten und kein strenges Ablaufschema verfolgt werden musste, um auf die konkreten Schwerpunkte der Interviewpartner gezielt eingehen und möglichst viele und vielseitige Informationen sammeln zu können.

Der vollständige Interviewleitfaden sowie der Fragenkatalog befinden sich im Anhang.

6.2. Auswahl der Interviewpartner

Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte nach dem Prinzip der gezielten Stichprobe (purposive sampling), um relevante Perspektiven aus dem Forschungsfeld zu gewinnen. Es wurde darauf geachtet, ein möglichst breites Spektrum an Sichtweisen abzudecken. Daher wurden Interviewpartner aus verschiedenen Tätigkeitsfeldern, insbesondere Planung, Forschung, Projektentwicklung und Betrieb ausgewählt.

Insgesamt wurden sieben leitfadengestützte Experteninterviews durchgeführt. Diese dauerten jeweils zwischen 40 und 70 Minuten und fanden im Dezember 2024 und Jänner 2025 wie folgt statt:

1. Online-Interview via MS Teams mit **Martin Hesik**, Geschäftsführer aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH, am 13.12.2024
2. Persönliches Interview mit **Cornelia Bredt**, ARE URBANIQ, am 17.12.2024
3. Online-Interview via MS Teams mit **Amila Širbegović**, Stadt Wien MA 50 Referat Strategische Projekte und Internationales, am 18.12.2024
4. Online-Interview via MS Teams mit **Walter Koch**, Vorstandsmitglied, Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd, am 09.01.2025
5. Persönliches Interview mit **Rainer Holzer**, Abteilungsleitung Immobilien der Wirtschaftsagentur Wien, am 13.01.2025
6. Persönliches Interview mit **Thomas Madreiter**, Planungsdirektor der Stadt Wien, am 14.01.2025
7. Online-Interview via MS Teams mit **Angelika Psenner**, Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien, am 17.01.2025

6.3. Interviewleitfaden

Der Interviewleitfaden befindet sich aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Anhang.

6.1. Auswertung der Interviews

Von einer klassischen qualitativen Inhaltsanalyse, die ein stark systematisches, regelgeleitetes Vorgehen bei der Auswertung der Interviews (Kategorienbildung, Codierung) erfordern würde (vgl. Mayring, Philipp (2022); vgl. Hug (2020), S. 150) wird abgesehen. Stattdessen wird für die gegenständliche Arbeit die Bearbeitung der Interviewinhalte in Form einer hermeneutischen Inhaltsanalyse (vgl. Flick (2009)) als zielführend erachtet, da diese eine interpretative und kontextsensitive Analyse der Interviews ermöglicht.

6.2. Kernaussagen

Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse über alle geführten Experteninterviews hinweg zusammengefasst. Damit soll ein Überblick gegeben werden über die Kernaussagen sowie unterschiedliche Auffassungen der Befragten. Weiters werden in diesem Kapitel die wesentlichen Kriterien abgeleitet, welche eine attraktive, belebte Erdgeschoßzone mit einem guten Nutzungsmix und einer guten Verwertbarkeit ausmachen. Dabei soll es noch nicht im Detail darum gehen, ob das Projekt freifinanziert oder gefördert errichtet und ob es in Miete oder Eigentum vertrieben wird. Vielmehr sollen konkrete, allgemein gültige Aspekte, welche für eine gelungene Erdgeschoßzone wesentlich sind, aufgezeigt werden.

6.2.1. Betrachtungsebene

Eine entscheidende Frage für die Formulierung von Zielsetzungen für die Gestaltung und Verwertung von Erdgeschoßflächen ist zunächst jene der Betrachtungsebene – ob also nur das einzelne Haus oder das Gesamtquartier betrachtet wird. Aus Sicht eines Gesamtquartiersentwicklers sind meist andere Ziele vordergründig bedeutend (bspw. eine funktionierende Erdgeschoßzone mit einem breiten Nutzungsmix und ein attraktiver öffentlicher Raum) als aus Sicht eines einzelnen Wohnbauträgers (bspw. eine Gewinnmaximierung und eine funktionierende Wohnungseigentümergeinschaft). Im Idealfall sollten die Zielsetzungen aber sehr wohl in dieselbe Richtung gehen, weil der Einzelne immer auch das Gesamtquartier betrachtet – wohl wissend, dass es für ihn einen Mehrwert bringt, nicht nur auf sein eigenes Haus zu schauen. Dieses Bewusstsein ist jedoch noch nicht bei allen Bauträgern vorhanden. Eine Möglichkeit, die Ziele in Einklang zu bringen, ist die Einrichtung einer zentralen Organisation, die die Planung und Verwertung von Erdgeschoßflächen quartiersübergreifend steuert und somit regulierend in das einzelne Projekt eingreift.

6.2.2. Nutzungsmix

Unumstritten bei den befragten Experten ist, dass eine möglichst durchmischte Nutzungsstruktur in der Erdgeschoßzone eines Quartiers wünschenswert ist – idealtypischer Weise ein Nutzungsmix aus Nahversorgung, Gewerbe, Dienstleistungen, Kultur, Vereinen etc. – je kleinteiliger, desto besser. Genauso sind sich die Experten aber auch bewusst, dass dieser Nutzungsmix in der Realität

ungesteuert und „von selbst“ kaum entstehen wird. Gerade in den letzten Jahrzehnten ist die Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone zunehmend herausfordernder geworden. Insbesondere kleine Händler bekommen zunehmend Schwierigkeiten durch die Konkurrenz des Online-Handels. Vor diesem Hintergrund bleibt im Grunde nichts anderes übrig, als das Thema der Erdgeschoßnutzungen breiter zu denken und auch alternative Erdgeschoßnutzungen in Betracht zu ziehen. In Hinblick auf konkrete alternative Erdgeschoßnutzungen abseits des zuvor erläuterten idealtypischen Nutzungsmixes stehen die ExpertInnen etwa Co-Working-Spaces, Home-Office-Einheiten, spezialisierten Dienstleistern oder (gemanagten) Gemeinschaftsräumen positiv gegenüber.

Eine zukunftsweisende Nutzung, insbesondere auch für Erdgeschoßflächen, die nicht zur Miete, sondern zum Abverkauf vorgesehen sind, sieht Bredt (2024) in innerstädtischen Micro-Hubs für Logistik: hallenartige Flächen mit direkter Anlieferung durch LKWs, Umschlagzonen und ggf. Drohnenlogistik. Diese Nutzungsform sei bislang in der Planung von Erdgeschoßzonen kaum berücksichtigt, biete aber großes Potenzial. Wichtig sei jedenfalls, Mischnutzung zu ermöglichen. Eine Nutzung von Erdgeschoßen als klassische Lagerflächen („Self-Storage“) wird von Bredt, sowie auch von allen anderen befragten Experten, äußerst kritisch gesehen. Diese Nutzung hat in den letzten Jahren einen spürbaren Boom erfahren, entwertet allerdings die Erdgeschoßzone funktional und macht sie zur „toten“ Zone. Lagerflächen sind nur als temporäre Zwischennutzung oder in Verbindung mit einer frequenzbringenden Nutzung, beispielsweise einem Lebensmittelhändler, sinnvoll.

Laut Holzer (2025) gewinnen gegenüber dem Einzelhandel geistig-schöpferische Dienstleistungen – etwa durch Architekturbüros oder Werbeagenturen – zunehmend an Relevanz für Erdgeschoßzonen, während klassische Büronutzungen in Erdgeschoßlagen eher unüblich sind. Gerade durch Erfahrungen aus der Covid-Pandemie sei die Bedeutung von Homeoffice gestiegen, wodurch sich neue Modelle entwickeln: In aktuellen Projekten – etwa im Rahmen von Ausschreibungen des Wohnfonds Wien – werden laut Holzer (2025) gemeinschaftlich nutzbare Co-Working-Spaces vorgesehen. Diese sollen den Bewohnern zur Verfügung stehen, ohne dass jeder einzelne ein eigenes Arbeitszimmer finanzieren muss. Derartige Räume könnten durch Eigentümer im Mietmodell angeboten und als Ergänzung zum Wohnbau integrativ in Erdgeschoßzonen genutzt werden.

Durchaus kontroversielle Ansichten gibt es zum Wohnen im Erdgeschoß. Psenner (2025) etwa kann einer teilweisen Rückkehr des Wohnens im Erdgeschoß, auch im Bestand, wie es in den gründerzeitlichen „Stadthäusern“ durchaus möglich war und ist, unter gewissen Voraussetzungen und für bestimmte Nutzergruppen etwas abgewinnen. Auch Holzer (2025) sieht durchaus Potenzial für Wohnnutzung, auch Sonderwohnformen, im Erdgeschoß – allerdings in starker Abhängigkeit von der Gestaltung des öffentlichen Raums davor. Dem gegenüber lautet im Neubau das strikte Credo, Wohnen im Erdgeschoß tunlichst zu vermeiden (vgl. Širbegović (2024)).

Die Auswahl konkreter, geeigneter Erdgeschoßnutzungen in der Planung eines Wohnbauprojekts hängt stark von der Eigentumsstruktur des Gebäudes ab. In Wohnungseigentumsprojekten steht die Werthaltung im Vordergrund – dort sollten keine Nutzungen vorgesehen werden, die potenziell störend wirken (z. B. laute Gastronomie wie Cocktailbars), da Eigentümer meist höhere Ansprüche haben und empfindlicher auf Immissionen reagieren. Stattdessen seien hochwertige, ruhige Nutzungen wie Boutique-Fitnessstudios, Kosmetikangebote, Wahlarztordinationen oder Spas besonders geeignet.

Diese Strategie fördert zwar weniger Nutzungsmischung, ermöglicht aber wertsteigernde Konzepte im Erdgeschoßbereich. Zudem bieten Wohnungseigentumsprojekte meist ein höheres Budget, das eine hochwertigere Gestaltung (bspw. Portale, Materialien) erlaubt – im Gegensatz zu gedeckelten Mietprojekten. (vgl. Bredt (2024))

6.2.1. Quartiersübergreifendes Konzept

Grundsätzlich kann ein guter Nutzungsmix mit einer belebten Erdgeschoßzone im Kontext des Gesamtquartiers als jener zusammengefasst werden, der die Dinge des täglichen Bedarfs in den Bereichen Handel, Dienstleistungen, Kultur, Bildung sowie Orte der Begegnung oder des Austauschs, bereitstellt und damit die Zielsetzungen einer „15-Minuten-Stadt“ erfüllen kann (siehe auch Begriffsdefinition in Kapitel 2.6). Für manche Stadtteile Wiens könnte man als Ziel sogar eine „5-Minuten-Stadt“ definieren (vgl. Madreiter, 2025).

Auch die „Produktive Stadt“, in der wieder mehr Raum für Produktion in Verbindung mit Wohnraum geschaffen wird, wird in diesem Kontext als Zielsetzung genannt (vgl. Psenner (2025), siehe auch Begriffsdefinition in Kapitel 2.7).

Die Entwicklung von Erdgeschoßzonen in Neubaugebieten sollte idealerweise im Rahmen eines übergeordneten, zweistufigen Planungsprozesses erfolgen (vgl. Madreiter (2025); vgl. Holzer (2025)).

Stufe 1: Standort- und Nachfrageanalyse

Zu Beginn steht eine fundierte Analyse des Standorts sowie der potenziellen Nachfrage, die bereits im Zuge der städtebaulichen Programmierung durchgeführt werden muss. Diese Analyse sollte insbesondere folgende Aspekte berücksichtigen:

- die zu erwartende Bevölkerungsanzahl im Quartier sowie deren Kaufkraft
- das daraus resultierende Nachfragepotenzial,
- bestehende Nutzungsangebote am Standort
- die realistische Einschätzung, welche Angebote in den Bereichen Handel, Dienstleistungen, Kunst, Kultur sowie nicht klar vorbestimmten („bedeutungsoffenen“) Nutzungen in einem sinnvollen Umfang implementierbar sind

Darüber hinaus sind Defizite im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets mit zu berücksichtigen. Der Standort darf dabei keinesfalls isoliert betrachtet werden, sondern ist stets im räumlichen Kontext des umliegenden Stadtgefüges zu analysieren.

Stufe 2: Räumliche Zonierung

Basierend auf den Ergebnissen der Analyse sowie unter Berücksichtigung von Standortqualität, Bebauungsdichte und Kaufkraft erfolgt eine differenzierte räumliche Gliederung in drei Zonen:

- **Zone 1:**
Für besonders geeignete Lagen kann ein konkretes Flächenmaß an Erdgeschoßnutzungen abgeleitet werden. Diese Flächen sind differenziert in Handelsnutzungen und sonstige Nutzungsformen zu definieren und im Raum festzulegen. Zur Umsetzung empfiehlt sich der Einsatz städtebaulicher Verträge, um geeignete Nutzer gezielt in diese Flächen zu integrieren. Ergänzend sind qualitative Anforderungen (etwa hinsichtlich Mindestraumhöhen) verbindlich festzulegen.

- **Zone 2:**
In angrenzenden Bereichen, die weniger zentral gelegen sind, soll durch bauliche Maßnahmen (z. B. Raumhöhen, Belichtungs- und Erschließungsanforderungen) eine flexible Nutzung bzw. spätere Umnutzung der Erdgeschoßzonen ermöglicht werden. In dieser Zone sollen die Nutzungen jedoch nicht wie in der ersten Zone erzwungen, sondern lediglich ermöglicht werden. In diesen Bereichen sollen daher auch keine langfristigen Wohnverhältnisse entstehen dürfen.
- **Zone 3:**
In jenen Bereichen des Quartiers, die durch geringe bauliche Dichte und eingeschränkte Erreichbarkeit gekennzeichnet sind, sollte bewusst auf die in Zone 1 und Zone 2 verorteten Erdgeschoßnutzungen verzichtet werden (diese Nutzungen sollen in Zone 3 nicht erlaubt sein). Nur durch eine solche räumliche Konzentration können zentrale Lagen gestärkt und langfristig stabilisiert werden.

6.2.2. Interaktion mit dem öffentlichen Raum

In Anbetracht der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Veränderung der Rahmenbedingungen für die Verwertung von Erdgeschoßflächen und der aktuell besonders herausfordernden Lage am Immobilienmarkt, sollten potenzielle Erdgeschoßnutzungen im Wohnungseigentum möglichst breit gedacht werden. Wesentlich für die Gestaltung der Erdgeschoßzone ist, dass eine Interaktion mit dem öffentlichen Raum stattfindet. Dabei ist es grundsätzlich nebensächlich, ob das durch einen Fahrradraum, ein Architekturbüro, eine Supermarkt-Kette oder einen Co-Working-Space passiert. Entscheidend ist, dass der öffentliche Raum belebt wird, weil das letztendlich eine moderne, lebenswerte Stadt ausmacht. (vgl. Holzer (2025))
Abhängig vom konkreten Standort, kann dabei auch Wohnen im Erdgeschoß eine Möglichkeit darstellen.

6.2.1. Konzeption und Ausstattung von Erdgeschoßflächen

Die Ergebnisse der Experteninterviews zur Gestaltung von Erdgeschoßflächen zeigen, dass sich keine allgemeingültige Aussage darüber treffen lässt, wie diese Flächen hinsichtlich Größe, Ausbaugrad oder Flexibilität optimal gestaltet werden sollten. Vielmehr wurde deutlich, dass die Anforderungen stark vom jeweiligen Nutzer

abhängen. Die Orientierung am konkreten Bedarf des künftigen Mieters oder Käufers stellt somit das zentrale Kriterium dar, allerdings ist dieser in der Planungs- oder Bauphase oftmals noch nicht bekannt. Daraus ergibt sich eine grundlegende Unsicherheit, die Planungsentscheidungen erschwert.

Flexibilität in der Gestaltung wird von den befragten Experten daher grundsätzlich positiv bewertet. In den Erdgeschoßen sollen nach Möglichkeit Strukturen geschaffen werden, die flexibel gestaltbar sind, und möglichst ohne großen Aufwand umnutzbar. Es muss ein Bewusstsein dafür geschaffen werden, dass die Zeiten, wo es möglich war, Geschäftslokale für viele Jahre derselben Nutzung zu unterziehen, vorbei sind.

Uneinigkeit der Experten besteht jedoch in der praktischen Umsetzung, insbesondere hinsichtlich der Flächengrößen und des Ausbaugrads. Während einige Interviewpartner Flächeneinheiten von maximal etwa 100 m² empfehlen, vertreten andere die Position, dass die Größe stark vom jeweiligen Nutzungskonzept abhängt und daher nicht pauschal festgelegt werden kann (Größenordnung: 30 bis 2.500m²). Auch beim Thema Ausbaugrad gehen die Meinungen auseinander. Während manche die Übergabe im Edelrohbau als sinnvollen Kompromiss ansehen, weisen andere darauf hin, dass viele Nutzer – insbesondere Einzelunternehmer – mit einem solchen Ausbaustandard überfordert seien.

Ein zentrales Argument betrifft die oft schwache Kapitalausstattung vieler Erdgeschoßnutzer. Bauträger sollen daher dafür Sorge tragen, dass Angebote geschaffen werden, die leistbar sind. Es kann insbesondere nicht davon ausgegangen werden, dass ein typischer Mieter bereit oder in der Lage ist, hohe Anfangsinvestitionen (oft in Höhe von fünf- bis sechsstelligen Beträgen) zu tätigen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, als Projektentwickler oder Eigentümer bereits im Vorfeld gewisse Vorleistungen zu erbringen oder zumindest entsprechende Ausbaukosten einzuplanen. Eine Ausnahme bilden hier Filialisten oder große Ketten wie etwa REWE, die in der Regel keine vorgefertigten Ausbauten wünschen, da sie ihre Flächen eigenständig und gemäß unternehmensinterner Standards ausstatten. Zielführend ist es daher, zunächst systematisch zu analysieren, welche Funktionen und Nutzungen das Quartier bzw. das Gebäudeumfeld stützen kann. Anschließend sollte ein angestrebter Branchenmix definiert werden, um darauf aufbauend gezielte Vorentscheidungen hinsichtlich des Ausbaus und der Flächengestaltung treffen zu können. So kann beispielsweise eine Fläche, die perspektivisch für einen

Einzelhändler vorgesehen ist, im Rohzustand belassen werden, während bei kleineren, wenig kapitalstarken Nutzungen – etwa einem Blumengeschäft – bereits im Vorfeld ein Ausbaubudget einkalkuliert werden sollte. Dabei müsse nicht zwangsläufig sofort ausgebaut werden, doch sei es hilfreich, zumindest intern Budgetmittel zu reservieren, um bei Bedarf flexibel reagieren zu können, sobald ein konkreter Nutzer bekannt ist. (vgl. Holzer (2025))

6.2.1. Verwertung

Die befragten Experten sind sich einig, dass die Vermietung von gewerblichen Einheiten deutlich leichter gelingt als ein Verkauf einzelner Einheiten im Wohnungseigentum. Als Gründe dafür werden vor allem die hohen Investitionskosten sowie die fehlende Flexibilität für die Kunden genannt.

Ein paketweiser Abverkauf mehrerer Erdgeschoßeinheiten an Investoren (idealerweise in bereits vermietetem Zustand) könnte durch die Bündelung mehrerer Flächen ein attraktives Investmentpaket darstellen und in dieser Hinsicht eine interessante alternative Verwertungsstrategie darstellen. Die Einschätzungen aus der Praxis gehen hierzu jedoch deutlich auseinander: Während einige Experten großes Potenzial in dieser Strategie sehen (teilweise sogar der Meinung sind, dass sich gewerbliche Flächen nur auf diese Art und Weise verkaufen lassen), äußern andere deutliche Zweifel an der tatsächlichen Marktnachfrage für derartige Pakete. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass es zu diesem Thema bislang nur begrenzte praktische Erfahrungswerte gibt und weitere Entwicklungen in der Marktbeobachtung erforderlich sind.

6.2.2. Förderungen

Die Haltung der befragten Experten in Bezug auf Förderungen für Erdgeschoßnutzungen kann wie folgt zusammengefasst werden: Förderungen sind wichtig und sollen auch in Zukunft aufrechterhalten werden, sie können und sollen jedoch bestehende Probleme nicht lösen.

In gewissen Fällen stellt der Markt die benötigten Voraussetzungen nicht bereit und kann die Realisierung von konkreten Vorhaben tatsächlich nur mit Förderungen gelingen. Für diese Zwecke haben Förderungen durchaus ihre Berechtigung, sie können und sollen aber immer nur den letzten Anstoß geben.

Insbesondere freifinanzierte Wohnungseigentumsprojekte können und müssen so aufgesetzt werden, dass mit Erlösen aus dem Wohnungsverkauf etwaige Mindererlöse für Erdgeschoßflächen kompensiert werden können.

Förderungen weiter auszubauen oder Bauträger direkt zu fördern und damit Strukturen auf einer Förderlogik aufzubauen, wäre nicht der richtige Weg. Förderungen sollen jedenfalls auf die „unterste“ Stufe – jene der Nutzer, die schlussendlich auch das Leben in die Erdgeschoßzone bringen – beschränkt bleiben. Bauträger sollten jedoch potenzielle Kunden über die Fördermöglichkeiten proaktiv informieren.

7. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Die Schlussfolgerungen für die vorliegende Arbeit gliedern sich in drei Kapitel.

Zunächst werden strategische Empfehlungen für die Entwicklung von Wohnbauprojekten aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Kapitel abgeleitet. Dem Thema der Arbeit entsprechend widmen sich die Empfehlungen konkret den Erdgeschoßflächen im Wohnungseigentum. Als Ziel wird eine attraktive Erdgeschoßzone, welche sowohl für das Quartier als auch für den Bauträger einen Mehrwert bringt und deren Gestaltung in Einklang steht mit den Zielen der Wiener Stadtplanung (siehe dazu auch Kapitel 5.1) angenommen.

Im zweiten Kapitel werden konkrete Verwertungsansätze und Vertriebsstrategien für diese Flächen erläutert, und im dritten Kapitel abschließend die Arbeit zusammengefasst und die Forschungsfragen beantwortet.

7.1. Strategische Empfehlungen für Wohnungseigentumsprojekte

Aus den bisherigen Erkenntnissen werden Empfehlungen abgeleitet, welche sich an verschiedene Akteure in der Projektentwicklung, insbesondere freifinanziert tätige Wohnbauträger, richten. Diese sollen eine Grundlage für eine erfolgreiche Konzipierung und Verwertung von attraktiven Erdgeschoßflächen bieten. Dabei wird grundsätzlich schwerpunktmäßig auf Flächen, die für den Abverkauf im Wohnungseigentum vorgesehen sind, eingegangen. Viele Aussagen sind jedoch allgemein gültig, unabhängig von der konkreten Verwertungsart.

7.1.1. Bewusstseinsbildung und Priorisierung

Eine grundlegende Voraussetzung für die Schaffung von attraktiven Erdgeschoßzonen ist die Schaffung eines Bewusstseins für deren Bedeutung.

Hatten die urbanen Erdgeschoßflächen, als sie in der Gründerzeit gebaut wurden, durchaus einen hohen Stellenwert, war es damals dafür undenkbar, die Dachgeschoße für Wohnzwecke zu nutzen. In den letzten Jahrzehnten ist es in dieser Hinsicht zu einer gewissen Umkehr gekommen – während mit den Dachgeschoßen in den letzten Jahren in großem Ausmaß Geld verdient werden konnte, können die Erdgeschoße aktuell als wenig geschätzte, durchaus auch vom Markt unterschätzte Immobilienkategorie bezeichnet werden. Würden Bauträger den Erdgeschoßen wieder die Bedeutung geben, die sie zu früheren Zeiten schon hatten, und diese nicht

länger nur als „lästiges Anhängsel“ betrachten, könnte hier enormes Potenzial entfaltet werden. Wenn für die Zukunft wieder das Bewusstsein geschaffen werden kann, dass ein urbanes Gebäude, das über kein belebtes Erdgeschoß verfügt, einen gewissen Mangel hat, ist der erste Schritt in die richtige Richtung gesetzt. Im Optimalfall sollten die Erdgeschoßflächen sogar fast ins Zentrum der Verwertungslogik eines Bauträgers gerückt werden (vgl. Madreiter (2025)). Für die Bauträger sollte es im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung eine Selbstverständlichkeit sein, Projekte zu realisieren, die langfristig nutzbar sind und keinen Leerstand erzeugen. Ziel muss es sein, Räume für kommende Generationen zu schaffen – ein Ansatz, für den es auch im frei finanzierten Wohnbau immerhin bereits ein wachsendes Verständnis gibt. (vgl. Širbegović (2024))

Die aktuell steigenden Anforderungen betreffend Nachhaltigkeit von Immobilienprojekten (u.a. EU-Taxonomie) stellen eine Herausforderung und gleichzeitig eine Chance dar, ein noch stärkeres Bewusstsein für eine effiziente Nutzung von Erdgeschoßflächen zu schaffen, diese weiter in den Vordergrund der Planung zu rücken und in Richtung Kreislauffähigkeit zu optimieren.

Auch wenn Erdgeschoßzonen wirtschaftlich selten unmittelbar gewinnbringend sind, sollten sie zumindest kostendeckend sein. Die Betrachtung darf dabei dennoch nicht nur auf eine monetäre Bewertung reduziert werden. Die Kernfrage ist vielmehr, ob der Bauträger die inhaltliche Kompetenz und das Know-How in Bezug auf die Erdgeschoßflächen hat, dieses in-house aufbauen oder durch Externe ergänzend hinzuziehen kann oder will. Wohnbauträger, die über die eigene Spezialisierung hinweg und über die eigenen Flächen hinausdenken, können von besseren Marktzugängen und einer Qualitätssteigerung profitieren.

In freifinanzierten Wohnungseigentumsprojekten sollten Erdgeschoßflächen so gestaltet sein, dass zukünftige Wohnungseigentümer erkennen, dass diese Flächen und deren Nutzungen ein wesentlicher Teil der Gesamtqualität des Projekts und damit ein wesentliches und wertsteigerndes Asset des Hauses sind.

Durch ein übergeordnetes Sockelzonenmanagement können Prozesse weiter optimiert und für den einzelnen Bauträger erleichtert werden (siehe Punkt 7.1.2).

7.1.2. Gebäudeübergreifende Organisation

Eine dauerhaft belebte und nutzungsvielfältige Erdgeschoßzone erfordert einen übergeordneten, prozesshaften Aufbau sowie eine professionelle Organisation und

laufende Begleitung. Gerade bei größeren Quartiersentwicklungen bedarf es eines quartiersbezogenen Entwicklungsträgers, dessen Verantwortungsbereich über die Ansiedlung kommerzieller bzw. gewerblicher Nutzungen hinausgehen und auch soziale und kulturelle Nutzungen umfassen muss (vgl. Magistratsabteilung 21 et al. (2016), S. 77). Zentral ist dabei eine koordinierende, übergeordnete Instanz, die nicht nur den Planungs- und Bauprozess begleitet, sondern auch die spätere Betriebsphase verantwortet. Der langfristige Betrieb ist entscheidend: Nur wenn sich jemand übergreifend, dauerhaft und langfristig um die Erdgeschoßflächen kümmert – unabhängig von Eigentumsverhältnissen – können diese als funktionierende, attraktive Räume für das Quartier wirken. (vgl. Bredt (2024)) Ein rein objektbezogener Zugang einzelner Bauträger greift zu kurz. Gemeinschaftsräume beispielsweise funktionieren selten, wenn es niemanden gibt, der sich darum kümmert. Ein quartiersübergreifender und langfristiger Ansatz kann hier Abhilfe schaffen. „Notwendig werden quartiersbezogene Entwicklungsstrategien, Finanzierungskonzepte, Träger- und Managementmodelle in der Entwicklung der Sockelzonen neuer Stadtquartiere.“ (Magistratsabteilung 21 et al. (2016), S. 76) Ein vollumfassendes Quartiers- bzw. Sockelzonenmanagement sollte so weit gehen, dass Nutzer aktiv miteinbezogen werden, ein Social-Media-Auftritt aktiv gepflegt oder Events durchgeführt werden. Dabei müssen alle Aktivitäten auf die Positionierung des Quartiers abgestimmt sein. (vgl. Salzburger Nachrichten, Online (2025))

Die Stadtverwaltung verfügt in diesem Bereich über Handlungsmöglichkeiten, etwa in Form von städtebaulichen Verträgen oder koordinierenden Vorgaben, wodurch sie eine gemeinsame Logik fördern und dadurch auch strategische Synergien ermöglichen kann. Derartige Kooperationen reduzieren zudem Trittbrettfahrerverhalten (im Sinne des „Gefangenendilemmas“, siehe dazu auch Kapitel 3.3.4) und entlasten die Bauträger in der Umsetzung. Entscheidend ist jedoch, dass dieser Prozess dialogisch verläuft – insbesondere im Austausch mit zukünftigen Nutzern. Im Idealfall entwickelt sich daraus ein produktives „Doppelpassspiel“ zwischen Stadt und Bauträgern, das über bloße Regulierung hinausgeht. (vgl. Madreiter (2025))

Dabei ist eine frühzeitige Vernetzung wesentlich – etwa durch Austauschformate oder durch eine beauftragte „kuratierende“ Stelle, die Kleinunternehmer, Künstler oder soziale Einrichtungen aktiv anspricht und durch den mehrjährigen Entwicklungsprozess begleitet. Solche kuratorischen Leistungen sind jedoch aktuell

kaum finanziert und stellen für Bauträger häufig eine Hürde dar. Hier könnten Fördermechanismen wie etwa durch die Wirtschaftsagentur Wien ansetzen.

Beispiele wie das Quartier Berresgasse zeigen das Potenzial gemeinsamer Strategien: Erst durch koordinierte Beteiligung und Offenheit im internen Austausch konnten sich die Bauträger auf eine sinnvoll abgestimmte Nutzung der Erdgeschoßzonen einigen – statt acht isolierter Café-Lösungen entstand ein abgestimmtes, realistisches Konzept. Die Erfahrungen belegen: Nur durch prozesshafte, quartiersübergreifende Zusammenarbeit lassen sich Erdgeschoßzonen schaffen, die dauerhaft lebendig und wirtschaftlich tragfähig sind. (vgl. Širbegović (2024))

Ein praktischer Ansatz, um diesen Gedanken in einem Neubauquartier auf den Boden der Realität zu bringen, ist das Konzept eines Generalmieters für Erdgeschoßflächen. Dieses ist etwa in der Seestadt Aspern (durch die aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH; hier nur im Mietbereich) bereits zur Umsetzung gekommen und im Village im Dritten (durch die ARE URBANIQ; teilweise auch in Eigentumsflächen) gerade in der Anlaufphase.

Dabei werden alle Bauträger einer Quartiersentwicklung dazu verpflichtet, alle geeigneten Erdgeschoßflächen einer übergeordneten Instanz zu übertragen, die die Flächen als Generalmieterin zu einem fix vereinbarten Mietzins anmietet. Für den Bauträger stellt das natürlich eine gewisse Einschränkung dar; aufgrund der in der Arbeit bereits ausführlich erläuterten Herausforderungen in der Verwertung von Erdgeschoßflächen kann es aber durchaus auch eine Annehmlichkeit sein, die Flächen vorab verwertet zu wissen. Flächen im Wohnungseigentum können auf diese Art und Weise vermietet an Investoren verkauft werden. Es obliegt in weiterer Folge der Generalmieterin, diese Flächen dann entsprechend eines quartiersübergreifend festgelegten Erdgeschoßnutzungskonzepts (vgl. Kapitel 6.2.1) weiter zu vermieten. Dadurch wird es ermöglicht, dass zahlungskräftigere Mieter einen Beitrag leisten, dass auch weniger zahlungskräftige (wie beispielsweise künstlerische oder soziale Einrichtungen) sich im Quartier ansiedeln können. (vgl. Bredt (2025)) Auf diese Art und Weise kann ein optimaler und durchmischter Nutzungsmix im Quartier geschaffen werden.

7.1.3. Zielgerichtetes Flächenangebot

Für eine erfolgreiche Verwertung von Erdgeschoßflächen müssen diese der Nachfrage entsprechend geplant und ausgestattet sein. Im Gegensatz zum

Wohnbau, wo man bis vor wenigen Jahren nur warten musste, bis die Kunden von selbst kommen und kaufen, sind die Voraussetzungen in der Verwertung – und insbesondere im Verkauf – von gewerblich nutzbaren Einheiten, grundsätzlich andere. Hier muss die Kundschaft aktiv gesucht und angesprochen werden. Dafür ist es wesentlich, den Markt genau zu kennen und zielgerichtete Angebote zu konzipieren.

Im Idealfall gibt es, vor allem für Neubauquartiere, ein quartiersübergreifendes Erdgeschoßnutzungskonzept bzw. eine quartiersübergreifende Generalmieterin, wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits erläutert. In dieser Konstellation ist die Ausstattung der Erdgeschoßflächen klar geregelt und wird von der Generalmieterin auf ihre Untermieter abgestimmt und über das ihr übertragene Ausbaubudget finanziert.

Gibt es, etwa bei Einzelprojekten, keine übergeordnete Instanz und hat der Bauträger alleine die Verantwortung für die Planung, Gestaltung und Verwertung seiner Erdgeschoßflächen, so sollte der erste Schritt, noch zu Beginn der Planungsphase, immer eine valide Markteinschätzung sein. Dafür ist es erforderlich, dass sich auch der einzelne Wohnbauträger Know-How und eine Marktkenntnis auf diesem Gebiet aneignet und gegebenenfalls die Expertise von externen Beratern hinzuzieht. Es gilt zu prüfen, welche die Kunden- bzw. Nachfragesegmente sind, die sich an diesem Standort realistischer Weise ansiedeln würden. Dabei empfiehlt es sich, durchaus breiter zu denken, etwa im Handel ganz konkrete Spezialgeschäfte, oder auch Nutzungen abseits des klassischen Handels, anzudenken. Bauträger können dabei durchaus zur Entwicklung einer gewissen Fantasie ermutigt werden, sowie einer Überzeugung, imstande zu sein, ein konkretes, u.U. auch neues, Produkt zu entwickeln (vgl. Madreiter, 2025). Die Produktentwicklung hat jedenfalls in hoher Abhängigkeit vom konkreten Standort zu erfolgen – darauf abgestimmt sollte ein vernünftiges, realistisches und optimistisches Setting für Nutzungsmöglichkeiten kreiert werden. Wenn es ein übergeordnetes Erdgeschoßzonenkonzept und -management, wie in Punkt 7.1.2 erläutert gibt, liefert dieses dem einzelnen Bauträger bereits die grundlegende Basis für seine weiteren Überlegungen.

Neben den Nutzungsmöglichkeiten stellt der Ausbaugrad der Flächen ein weiteres wesentliches Kriterium für die Verwertbarkeit von Erdgeschoßflächen dar. Ob die Flächen im Edelrohbau, voll ausgebaut, oder in einem Zwischenstadium angeboten

werden, kann großen Einfluss auf den Vertriebs Erfolg haben. Hat man wie zuvor erläutert bereits eine konkrete Flächennutzung definiert, kann man die Ausgestaltung der Flächen dementsprechend leichter daran anpassen. Kennt man die spätere Nutzung jedoch noch nicht, stellt die Definition des Ausbaustandes durchaus eine Herausforderung dar. In diesem Fall ist es ratsam, eine gewisse Flexibilität bei der Flächengestaltung zu wahren. Mit Einheiten, die unkompliziert teilbar oder zusammenlegbar sind, erreicht man eine größere Kundengruppe. Nicht zu vernachlässigen sind in diesem Zusammenhang jedoch auch Argumente, welche gegen eine zu große Flexibilität und Nutzungsoffenheit sprechen. Im Idealfall sollte vorab genau überlegt und geplant werden, welche Nutzungen wo verortet werden und die Anschlüsse entsprechend bereits vorbereitet werden. Entscheidend ist dabei auch zu berücksichtigen, welches Budget die konkreten Nutzergruppen für einen weiteren Ausbau zur Verfügung haben. Während große Ketten den Ausbau eines Geschäftslokals grundsätzlich immer selbst abwickeln möchten, wären etwa Junggründer, kleine Frisörstudios oder ähnliche Kleinunternehmen mit hohen Ausbaukosten und der Abwicklung eines derartigen Ausbaus völlig überfordert. Dafür ist es wiederum ratsam, einen Budgettopf vorzusehen (siehe Kapitel 7.1.5).

Allgemein gültige Aussagen in Hinblick auf ideale Grundrisse, Größen, Ausstattungsqualitäten oder ähnliches können aus der Literatur oder den Experteninterviews nicht abgeleitet werden, hier sind die Ansichten zu verschiedenen bzw. die Anforderungen zu sehr vom konkreten Projekt abhängig. (vgl. Kapitel 6.2.1).

7.1.4. (Quer-)Finanzierung

Gewerblich nutzbare Einheiten im Erdgeschoß bleiben, insbesondere in freifinanzierten Wohnungseigentumsprojekten, in ihrer Verwertbarkeit und Ertragsmöglichkeit üblicherweise deutlich hinter den Wohnungen in den Obergeschoßen zurück (siehe auch Kapitel 4.3). Erdgeschoßnutzungen sind auch nicht die Kernkompetenz von Wohnbauträgern. Die Nutzflächen in den Erdgeschoßen werden daher in Projektkalkulationen manchmal erst gar nicht berücksichtigt und über die Rendite der Wohnungen in den Obergeschoßen kompensiert. Bei Mietprojekten wird Leerstand oft eher akzeptiert als eine Mietreduktion in der Anfangsphase. Renditestеigerung steht meist im Vordergrund und der städtische Kontext wird oft eher als Risikoaufschlag in die Kalkulation einbezogen, als als Potenzial betrachtet. (vgl. Zoller (2016), S. 23).

Eine derartige Sichtweise auf Erdgeschoßflächen im Kontext der Projektentwicklung kann im Sinne der Schaffung einer attraktiven Sockelzone nicht gutgeheißen werden. Ist das Bewusstsein dafür einmal hergestellt (vgl. Pkt. 7.1.1), so sollte ein freifinanziert tätiger Wohnbauträger in der Lage sein, seine Projekte so aufzusetzen, dass die Erdgeschoßflächen in der Gesamtprojektkalkulation für ein Wohnhaus bzw. Quartier mit untergebracht werden können. Durch eine „Querfinanzierung“ innerhalb des Projekts können trotz der herausfordernden Verwertungslage attraktive Flächen im Erdgeschoß geschaffen und am Markt positioniert werden. Es ist entscheidend, dass die Erdgeschoßflächen in der Projektkalkulation von Anfang an realistisch und wohlüberlegt einbezogen werden – konkrete Nutzungsüberlegungen, realistische Verkaufserlöse, höherer Leerstand, etwaige Ausbaurkosten etc. sind zu berücksichtigen. Wenn all diese Aspekte von Projektbeginn an Gegenstand der Projektentwicklung und Projektkalkulation sind, können die Erdgeschoßflächen als Bestandteil des Gesamtprojekts durchaus attraktiv und erfolgreich entwickelt und verwertet werden. Jedenfalls zu vermeiden ist es, sich zu spät Gedanken über die Ausgestaltung und Nutzung der Erdgeschoßflächen zu machen. Je früher man die Frage der Erdgeschoßnutzung konkret mitdenkt, desto früher kann in der in der Planung schon ganz konkret darauf eingegangen werden. Im idealtypischen Zustand findet man sogar schon den konkreten Nutzer während der Planungsphase. Dies stellt allerdings gerade bei Ein-Personen-Unternehmen eine Herausforderung dar, da EPU üblicherweise einen Zeithorizont von 6 Monaten haben von der Entscheidung bis zur Eröffnung eines Geschäfts oder Lokals (vgl. Širbegović (2024)). Dieser Zeitraum passt nicht zusammen mit den üblichen Planungs- und Umsetzungsprozessen bzw. -zeithorizonten. Auch vor diesem Hintergrund ist die Einrichtung eines zentralen Managements für die Bespielung der Erdgeschoßflächen empfehlenswert (vgl. Pkt. 7.1.2).

In Hinblick auf die Verwertbarkeit und erzielbaren Erlöse für gewerblich nutzbare Erdgeschoßflächen ist zu berücksichtigen, dass für den Nutzer nicht nur die Höhe der laufenden Kosten (Kreditkosten, Betriebskosten etc.) entscheidend ist. Vor allem auch die beträchtlichen Investitionskosten für Ausbau und Erstausrüstung sind äußerst belastend und gerade für EPU ohne eine Art der Förderung oft nicht finanzierbar. Bauträger können ihren Beitrag leisten, indem sie für diese Investitionskosten einen zweckgewidmeten Zuschuss als Startkapital zur Verfügung stellen. Für den Nutzer hat ein solcher Baukostenzuschuss im Vergleich zu einer Förderung der Wirtschaftsagentur Wien, welche man erst im Nachhinein erhält und

somit eine gewisse Liquidität benötigt, den Vorteil, dass der Nutzer nicht in Vorleistung gehen muss, sondern den Zuschuss vorab erhalten kann. Der Bauträger seinerseits profitiert davon, dass der Käufer oder Mieter eine Nutzung in die Erdgeschoßflächen bringt, die für das Projekt und damit auch für alle anderen Nutzer einen langfristigen Mehrwert schafft.

Eine Möglichkeit, eine solche Querfinanzierung zu ermöglichen, ist die Einrichtung eines Fonds innerhalb des Projekts oder Quartiers – in der Funktionsweise ähnlich dem bereits in einigen Stadtentwicklungsgebieten erprobten Mobilitätsfonds oder dem Fonds der Wirtschaftsagentur Wien für Gewerbehöfe. Dabei richtet der (Quartiers-)Entwickler bzw. -betreiber einen Geldtopf („Fonds“) ein, der aus verpflichtenden Beiträgen der einzelnen Bauträger gespeist werden. Aus diesem Fonds können Baukostenzuschüsse vergeben und dadurch Impulse gesetzt werden. Im Anlassfall – etwa bei Ansiedelung eines Geschäftstreibenden – kann eine Förderung über einen gewissen, nicht rückzahlbaren Betrag, ausgegeben werden. Im Optimalfall könnten Nutzer bei der Ansiedlung von einer Kombination aus einem quartiersbezogenen Fördertopf und einer öffentlichen Förderung der Wirtschaftsagentur Wien profitieren. (vgl. Bredt (2024))

In Hinblick auf die Fördermöglichkeiten der Wirtschaftsagentur Wien sollten Bauträger ein gesteigertes Bewusstsein entwickeln, diese Möglichkeiten und Fördertöpfe auch ihrerseits aktiv zu kommunizieren und etwa über die Makler an potenzielle Kunden heranzutragen. Unwissenheit über die Fördermöglichkeiten führt dazu, dass die Fördertöpfe teilweise nicht ausgeschöpft werden. (vgl. Holzer (2025))

7.1.5. Ausbaubudget vorsehen

Für den (späteren) Käufer ist es optimal, wenn der Bauträger eine Gewerbefläche, Büro oder Geschäftslokal zunächst möglichst „roh“ anbietet, das heißt möglichst wenig ausbaut und dafür für einen späteren Zeitpunkt ein Ausbaubudget reserviert (vgl. Madreiter (2025), vgl. Bredt (2024)). Dieses Ausbaubudget kann dann abhängig vom konkreten Käufer und der konkreten Nutzung für einen individuellen Ausbau verwendet werden. Der Käufer erhält ein maßgeschneidertes Produkt, die Investitionskosten für den Ausbau werden jedoch noch vom Bauträger übernommen – im Idealfall querfinanziert innerhalb des Projekts (vgl. Kapitel 7.1.4).

Der Ausbauzeitpunkt kann damit nach hinten verschoben werden. Aus praktischen Umsetzungsgründen ist es dennoch anstrebenswert, dass die Käufer für die betreffenden Flächen so früh als möglich im Projektlauf gefunden werden, da es

für den Bauträger zu Beginn der Bauphase mit vergleichsweise wenig Aufwand möglich ist, den Ausbau der Flächen nach Kundenwünschen umzusetzen und zu finanzieren. Tritt der Käufer jedoch erst kurz vor Fertigstellung mit seinen Vorstellungen an den Verkäufer heran, sind der Aufwand und damit die Ausbaurkosten oft bereits um ein Vielfaches höher (z.B. müssen bereits errichtete und verputzte Wände wieder aufgemacht werden, Leitungsführungen sind u.U. nur noch mit erheblichem Aufwand möglich etc.). Stehen Käufer und Planung für den Ausbau überhaupt erst nach Baufertigstellung fest, ist die Baufirma nicht mehr vor Ort, der Auftrag schlussgerechnet, das Projekt buchhalterisch abgeschlossen etc. und vor allem der organisatorische Aufwand für einen nachträglichen Ausbau dadurch noch einmal deutlich erhöht.

7.1.6. Kooperation und Wissenstransfer

Wie in Kapitel 5 dargestellt, existieren zahlreiche Best-Practice-Beispiele, in denen gute Konzepte für Erdgeschoßzonen entwickelt und erfolgreich umgesetzt wurden. Diese Beispiele bieten wertvolle Orientierung für neue Stadtentwicklungsprojekte. Es empfiehlt sich jedoch nicht nur, sich an gelungenen Referenzprojekten zu orientieren, sondern auch aktiv den fachlichen Austausch zu suchen, um von den Erfahrungen anderer zu profitieren. Ein kooperativer Ansatz, der auf Wissensweitergabe und gemeinsames Lernen setzt, kann dazu beitragen, wiederkehrende Fehler zu vermeiden und die Qualität künftiger Projekte zu erhöhen.

Insbesondere im Bereich der Erdgeschoßentwicklung zeigt sich, dass Einzelinitiativen an ihre Grenzen stoßen. Es muss auch nicht jeder Bauträger „das Rad neu erfinden“ – vielmehr sollte das Ziel sein, durch kontinuierliche Kooperation Synergien zu nutzen und gemeinsam zu besseren Lösungen zu gelangen.

Als prominentes Beispiel für eine erfolgreiche Erdgeschoßentwicklung im Wiener Raum gilt die Seestadt Aspern. Hier wurde insbesondere durch das Modell eines Generalmieters eine funktional und sozial durchmischte Erdgeschoßzone geschaffen. Der Generalmieter entrichtet an sämtliche Eigentümer einen einheitlichen Mietzins, vermietet die Flächen jedoch gestaffelt weiter. Dieses Modell kann nicht nur für Mietprojekte, sondern auch für Wohnungseigentum interessant sein, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche spätere gebündelte Veräußerung gewerblicher Flächen an Investoren.

Auch am Beispiel des Projekts „Village im Dritten“ können die Vorteile des Generalmieterkonzepts abgeleitet werden. Durch die Integration zusätzlicher Steuerungsinstrumente wie Fördermittelmanagement oder Ausbaurückstellungen kann gezielt auf die Bedürfnisse kleiner, lokaler Betriebe eingegangen werden. Gerade angesichts hoher Einstiegskosten und der Notwendigkeit, in fremdes Eigentum zu investieren – etwa bei Edelrohbauten – stellt diese Form der Unterstützung einen entscheidenden Faktor für die langfristige Etablierung lokaler Anbieter dar.

Im Projekt „In der Wieden Süd“ konnte man die Bedeutung einer umfassenden Kommunikation erkennen. Bereits frühzeitig wurden erfahrene Akteure wie Quartiersmanager eingebunden, die nicht nur als Bindeglied zwischen Projektentwicklung und zukünftiger Nutzung fungierten, sondern auch wertvolle Überzeugungsarbeit gegenüber den Bewohnern leisteten, etwa im Hinblick auf gemeinschaftlich genutzte Flächen. Ängsten und Vorbehalten konnte so effektiv begegnet und Akzeptanz geschaffen werden.

Selbst bei Projekten, wo in der Umsetzung nicht alles reibungslos abläuft – wie dem Nordbahnhof – zeigt sich, dass ein tragfähiges Grundkonzept als Basis für eine langfristige Entwicklung dienen kann. Die dortigen Schwierigkeiten verdeutlichen jedoch gleichzeitig, wie wichtig es ist, dass der Quartiersentwickler möglichst langfristig in diese Thematik involviert und aktiv steuernd im Projekt bleibt.

7.2. Verwertungsansätze und Vertriebsstrategien

Abschließend werden wesentliche Aspekte, die freifinanziert tätige Bauherren bei der Planung und Verwertung ihrer Wohnungseigentumsflächen im Erdgeschoß berücksichtigen sollten, abgeleitet und zusammengefasst.

7.2.1. Nutzungsoffenheit

Mit flexiblen Grundrissen können Nutzungsänderungen innerhalb eines Gebäudes bzw. Umnutzungen von Flächen innerhalb der Gebäudelebensdauer ermöglicht werden. Konkret sollten daher für nutzungs offene Räume größere zusammenhängende, aber teilbare Flächen mit komfortablen Raumhöhen errichtet werden (zumindest ca. 2,80m, vorzugsweise mind. 3,0m; die ideale Sockelzone hat

eine lichte Raumhöhe von 4,5m). Dabei sollten nicht nur das Erdgeschoß, sondern auch die Zugänge zum ersten Obergeschoß mitgedacht werden. Auch Investitionen in eine Haustechnik, die Nutzungsänderungen erlaubt (z.B. Lüftung, Licht, Erschließung...) lohnen sich. (vgl. Brodner et al. (2016), S. 92 f.)

In diesem Zusammenhang können die Wiener Gründerzeitgebäude beispielgebend sein, die ursprünglich als Stadthäuser mit gemischter Nutzung konzipiert wurden. Sie entstanden im 19. Jahrhundert in stark industrialisierter Bauweise und folgten einem standardisierten Typus. Statt von „Wohnungen“ ist in den Regelgeschoßen von nutzungsneutralen „Tops“ die Rede. Diese Gebäude waren nicht auf eine bestimmte Nutzung spezialisiert, sondern flexibel einsetzbar – ein Merkmal, das sie bis heute anpassungsfähig macht. Erdgeschoßlokale, oft „Gewölbe“ genannt, zeichneten sich durch öffentliche Zugänglichkeit und Öffnungen zum Straßenraum aus.

Ihre zentrale Qualität liegt in der Nutzungsneutralität: Das einfache statische System mit wenigen tragenden Wänden erlaubt eine flexible Raumaufteilung ohne großen baulichen Aufwand. (vgl. Psenner (2025))



Abbildung 11: Nutzungsneutralität. Quelle: Psenner (2023), S. 104

Abbildung 11 zeigt anschaulich, wie gründerzeitliche Architekturen von Beginn an gleichermaßen zum Wohnen, Arbeiten und für Freizeitbeschäftigungen (Kinosäle,

Turn- und Boulderhallen, Bethäuser...) genutzt wurden. Sie sind bis zu einem gewissen Maß funktional und eignen sich zudem auch für repräsentative Zwecke (vgl. Psenner (2023), S. 104).

Für den zeitgenössischen Wohnbau, insbesondere Erdgeschoßzonen, können diese Prinzipien durchaus übernommen werden:

- Strukturelle Flexibilität
- Modulare, leicht veränderbare Raumtrennung
- Offenheit für verschiedene Nutzungen

Herausforderungen in der praktischen Umsetzung einer möglichst großen Flexibilität ergeben sich jedoch oft aus gesetzlichen bzw. rechtlichen Vorgaben. So muss etwa bei der Baubehörde bzw. auch in Nutzwertgutachten eine konkrete Nutzung definiert werden (Widmung der Einheiten). Auch in Wohnungseigentumsverträgen wird bis zu einem gewissen Grad geregelt, welche Nutzungen in diesen Einheiten zulässig sind. Nicht selten schränkt dies die Flexibilität in der Praxis stark ein. Umso mehr sollte bei der Gestaltung etwa von Wohnungseigentumsverträgen darauf geachtet werden, die zulässigen Nutzungen so offen als möglich zu halten, da derartige nachträgliche Änderungen im Wohnungseigentum kaum eine Mehrheit finden (siehe auch Kapitel 4.2.2).

Ein zentrales Problem bei Wohnungseigentumsprojekten ist auch, dass wichtige Festlegungen für gewerbliche Erdgeschoßflächen (etwa zur Ausstattung, Lüftung, Klimaanlage) oft nicht rechtzeitig im Wohnungseigentumsvertrag geregelt werden (vgl. Hesik (2024)). Werden diese Aspekte vergessen, ist im Nachhinein kaum noch etwas zu ändern. Eine flexible Nutzung wird dadurch stark eingeschränkt. Das Beispiel zeigt, wie wichtig es ist, die Sockelzone frühzeitig und professionell mitzudenken, auch wenn der Fokus vieler Bauträger zunächst auf den Wohnungen liegt.

7.2.2. Wohnen im Erdgeschoß

Aus den Experteninterviews konnte sich eine interessante, recht gegenteilige Einstellung der Fachleute gegenüber Wohnen im Erdgeschoß erkennen lassen (siehe auch Kapitel 6.2.2).

Im Sinne einer Nutzungsoffenheit (vgl. Kapitel 7.2.1) muss jedenfalls auch das Wohnen im urbanen Erdgeschoß nicht grundsätzlich ausgeschlossen und kann unter Umständen projektbezogen neu gedacht werden. Zumindest sollte es nicht verhindert, sondern durch entsprechende Flexibilität, ermöglicht werden.

Nach Psenner (2025) sollte etwa in der Planung anstelle einer Festlegung auf aktuelle Nutzungsvorstellungen verstärkt auf langfristige Adaptierbarkeit gesetzt werden. Auch Wohnen im Erdgeschoß sei in diesem Sinne – je nach Lage – sinnvoll und keineswegs auszuschließen. Die strikte Trennung von Wohn- und Gewerbeflächen, etwa durch Geschäftsflächenwidmungen, wird vor diesem Hintergrund kritisch gesehen. Das Ziel müsse es sein, Leerstand zu vermeiden und nutzungs vielfältige Räume zu schaffen. Dies kann durchaus unter Einhaltung gewisser Rahmenbedingungen auch in Form von Wohnen im Erdgeschoß sein.

7.2.3. Weitere Nutzungsmöglichkeiten

Weitere aus den Experteninterviews abgeleitete Ideen für Erdgeschoßnutzungen abseits der „klassischen“ Handels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen können sein (nicht abschließend aufgezählt):

- Logistik („Micro-Hubs“)
- Spezialgeschäfte (z.B. Literaturfachgeschäfte, Sportfachgeschäfte, etc.)
- Shared Office / Co-Working
- Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftswerkstätten etc.

7.2.4. Paketweiser Abverkauf an Investoren

Bei größeren Projekten kann ein paketweiser Abverkauf von mehreren Einheiten an Investoren, im Idealfall in vermietetem Zustand, ein Potenzial darstellen. Hier gibt es noch wenige Erfahrungswerte aus der Praxis betreffend die Nachfrage. Eine derartige Verwertung ist stark markt- und projektabhängig und daher projektbezogen im Detail zu betrachten – sollte aber jedenfalls im Zuge einer Marktanalyse zu Projektbeginn geprüft werden.

7.2.5. Fruchtgenussrecht

Eine Möglichkeit zur Sicherung der gewünschten Nutzung bestimmter Flächen besteht in der grundbücherlichen Eintragung eines Fruchtgenussrechts. Diese Variante kam etwa in der Seestadt Aspern zur Anwendung. Käufer erwerben Flächen,

die mit einem Fruchtgenussrecht zugunsten eines Dritten (z. B. der Betreibergesellschaft) belastet sind. Die Kaufverträge verpflichten sie zur Errichtung entsprechender Flächen in der Sockelzone, die dann von einem Dritten genutzt werden dürfen. Der Erwerbspreis dieser Fläche ist entsprechend reduziert, da der Käufer diese nicht selbst wirtschaftlich verwerten kann. Für den Verkäufer bzw. die Entwicklungsgesellschaft bietet das Modell den Vorteil, gewünschte Nutzungen langfristig rechtlich zu sichern. (vgl. Bredt (2024))

7.3. Zusammenfassung und Beantwortung der Forschungsfragen

Die vorliegende Arbeit widmet sich der Frage, wie Erdgeschoßflächen in Wohnungseigentumsprojekten gestaltet und verwertet werden können, sodass sie sowohl für das Quartier als auch für den Bauträger einen nachhaltigen Mehrwert generieren. Erdgeschoßzonen spielen eine wesentliche Rolle für die Belebung des öffentlichen Raums und die Qualität urbaner Quartiere. Dennoch stellt insbesondere im freifinanzierten Neubau im Wohnungseigentum ihre Verwertung eine große Herausforderung dar. Die Relevanz des Themas ergibt sich aus einem Spannungsfeld zwischen stadtplanerischen Zielsetzungen, wirtschaftlichen Realitäten und den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen.

Zentraler Ausgangspunkt der Arbeit war die übergeordnete Forschungsfrage, wie es einem freifinanziert tätigen Bauträger gelingen kann, eine attraktive Erdgeschoßzone zu schaffen, die sowohl dem Gemeinwohl als auch der Rentabilität des Projekts dient. Im Zuge dessen wurden drei Subfragen formuliert, die sich auf nutzungs- und gestaltungsrelevante Aspekte, die Auswirkungen auf die Verwertbarkeit sowie mögliche Strategien zur Entwicklung wirtschaftlich tragfähiger Erdgeschoßzonen bezogen.

Im Rahmen der Arbeit wurde herausgearbeitet, dass eine qualitätsvolle Gestaltung von Erdgeschoßflächen weit über architektonische oder gestalterische Überlegungen hinausgeht. Entscheidend sind strategische Weichenstellungen bereits in der frühen Projektphase. Dazu zählen die Integration eines standortangepassten bzw. quartiersbezogenen Nutzungskonzepts, die frühzeitige Abstimmung mit relevanten Akteuren sowie die Sicherstellung von Flexibilität, um auf sich erst später konkretisierende Nutzeranforderungen reagieren zu können. Dabei zeigte sich, dass insbesondere ein prozesshaftes und gebäudeübergreifendes Vorgehen, wie es in

Best-Practice-Beispielen wie der Seestadt Aspern oder im Projekt „Village im Dritten“ erfolgreich umgesetzt wird, zur langfristigen Belebung der Erdgeschoßzone beiträgt. Die Analyse von Marktdaten und Experteninterviews ergab, dass gerade im Wohnungseigentum viele Erdgeschoßflächen schwer verwertbar sind. Nutzer tendieren dazu, solche Flächen eher zu mieten als zu kaufen. Gleichzeitig fehlt es häufig an geeigneten Instrumenten oder Akteuren, die die Nutzungen aktiv kuratieren und begleiten. Ohne gezielte Maßnahmen entstehen oft Leerstände oder Nutzungen, die kaum Frequenz bringen oder Identität stiften. Als besonders kritisch wurde die fehlende Kapitalausstattung vieler Nutzer identifiziert – ein Umstand, der eine bauliche Vorleistung durch den Bauträger oder zumindest das Vorsehen eines Ausbaubudgets erforderlich macht.

Aus den Erkenntnissen lassen sich mehrere zentrale Schlussfolgerungen ableiten: Erstens muss die Erdgeschoßzone als strategisch relevantes Element eines Wohnbauprojekts begriffen und in der Projektentwicklung entsprechend priorisiert werden. Zweitens sind nutzer- und quartiersspezifische Konzepte notwendig, um eine ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Tragfähigkeit und städtebaulicher Qualität zu erreichen. Drittens braucht es geeignete organisatorische Modelle – dies können in größeren Projekten etwa Generalmieter oder Quartiersmanager sein – die in der Lage sind, Nutzungen zu koordinieren und das langfristige Funktionieren der Erdgeschoßzone sicherzustellen.

Zusammenfassend zeigt die Arbeit, dass eine attraktive und wirtschaftlich verwertbare Erdgeschoßzone kein Zufallsprodukt ist, sondern das Ergebnis gezielter, integrierter Planung und Steuerung, und die aktive Beteiligung vieler Akteure erfordert. Die Arbeit liefert damit konkrete Empfehlungen für Bauträger, Planer und die öffentliche Hand, wie Erdgeschoßflächen im Wohnungseigentum zukunftsfähig entwickelt werden können.

Verzeichnisse

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Austrian Real Estate GmbH
BGF	Bruttogeschoßfläche
BO	Bauordnung
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
EPU	Ein-Personen-Unternehmen
NVSG	Nordbahnhof Service GmbH
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
STEP 25	Wiener Stadtentwicklungsplan 2025
STEP 35	Wiener Stadtentwicklungsplan 2035
WAW	Wirtschaftsagentur Wien
WKW	Wirtschaftskammer Wien
ZiFa	Zirkularitätsfaktor

Literaturverzeichnis

Buchpublikationen:

Flick, Uwe (2009): Qualitative Sozialforschung: eine Einführung. Vollst. überarb. und erw. Neuausg., 2. Aufl., Orig.-Ausg., Rowohlt-Taschenbuch-Verlag, Reinbek.

Gruber, Ernst; Huber, Margarete; Gutmann, Raimund (wohnbund:consult eG Büro für Stadt.Raum.Entwicklung) (2022): Stadtpunkte Nr. 41 – Wohnbauboom in Wien 2018 – 2021, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (Hrsg.), Wien.

Hug, Theo, et al. (2020): Empirisch forschen: die Planung und Umsetzung von Projekten im Studium. 3., Überarbeitete und Ergänzte Auflage, UVK Verlag, Konstanz.

Mayring, Philipp, et al. (2022): Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken. 13., Überarbeitete Auflage, Beltz, Weinheim.

Psenner, Angelika, und Jovis Verlag (2023): Stadtparterre: Erdgeschoss, Straße, Hof und deren Übergänge. Jovis, Berlin.

Schnur, Olaf (2014): Quartiersforschung: zwischen Theorie und Praxis. 2., Aktualisierte und erw. Aufl., Springer VS, Wiesbaden.

Scholl, Armin, et al. (2018): Die Befragung. 4., Bearbeitete Auflage, UVK Verlagsgesellschaft mbH UVK, Konstanz / Lucius, München.

Zoller, Doris, und Verlagshaus Monsenstein & Vannerdat OHG. Schnittstelle Erdgeschoss (2016): Wechselwirkungen zwischen öffentlich und privat. Verlagshaus Monsenstein und Vannerdat, Münster.

Berichte:

Bretschneider, Betül (2008): Win Wi(e)n: Blockentwicklung Erdgeschoßzone: Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschoßzone und der (halb-)öffentlichen Räume; ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie Haus der Zukunft, Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien.

Brodner, Birgit, et al. (2016): Die Sockelzone in Neubaugebieten: Katalog möglicher Nutzungen. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, Wien.

Scheuvs, Rudolf; Schütz, Theresa; Projektteam: Katharina Conrad [und 13 weitere] (2012): Perspektive Erdgeschoß, erschienen in der Reihe Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien 121. Eigentümer und Herausgeber: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien.

Wirtschaftskammer Wien (Hrsg.) (2024): Für Wien 33 – Möglichkeitsraum Erdgeschoss, Stand: April 2024, Wien.

Beiträge zu Sammelbänden:

Kanonier, Arthur (2012): Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht. In: Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.): Perspektive Erdgeschoß, erschienen in der Reihe Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien 121, Wien, Seite 140 f.

Pech, Michael (2012): Perspektive Erdgeschoß aus Sicht eines Wohnbauträgers. In: Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.): Perspektive Erdgeschoß, erschienen in der Reihe Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien 121, Wien, Seite 248 ff.

Rhode, Philipp (2012): Über die Interaktion zwischen Erdgeschoßzone und öffentlichem Raum. In: Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.): Perspektive Erdgeschoß, erschienen in der Reihe Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien 121, Wien, Seite 138 f.

Online-Publikationen:

Beckmann, Klaus J. et al. (2011): Leitkonzept – Stadt und Region der kurzen Wege. Gutachten im Kontext der Biodiversitätsstrategie (Texte 48/2011). Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau. Abgerufen unter <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/461/publikationen/4151.pdf> am 15.05.2025

EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2025a) / 1: Büroimmobilien Marktbericht Frühjahr 2025. Wien. Abgerufen unter <https://publikationen.ehl.at/view/858581317> am 07.05.2025

EHL Gewerbeimmobilien GmbH (2025b) / 2: Geschäftsflächen Marktbericht | Österreich 2024/2025. Wien. Abgerufen unter <https://publikationen.ehl.at/view/189826496/> am 07.05.2025

Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2017): Fachkonzept Produktive Stadt, erschienen in der Reihe Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien 171. Wien. Abgerufen unter <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3953856?originalFilename=true> am 30.06.2025

Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2025): Der Wien-Plan. Stadtentwicklungsplan 2035 (am 23.04.2025 vom Gemeinderat beschlossene Fassung). Abgerufen unter <https://www.wien.gv.at/pdf/ma18/wien-plan.pdf>, am 26.04.2025

Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung (2018): Fachkonzept Öffentlicher Raum, erschienen in der Reihe Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien 175. Eigentümer und Herausgeber: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung. Abgerufen unter <https://www.digital.wienbibliothek.at/urn/urn:nbn:at:AT-WBR-579214> am 10.03.2025

Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung (Hrsg.) (2015): Handbuch zum städtebaulichen Leitbild Nordbahnhof : freie Mitte vielseitiger Rand. Wien. Abgerufen unter <http://media.obvsg.at/AC12612204-2001> am 06.07.2025

Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung et al. (Hrsg.) (2016): Urbane Stadt – Herausforderungen für Stadtentwicklung und Wohnbau, erschienen in der Reihe Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien 159. Wien. Abgerufen unter <https://www.digital.wienbibliothek.at/urn/urn:nbn:at:AT-WBR-602718> am 26.05.2025

OTTO Immobilien GmbH (Hrsg.) (2025): Büro Marktbericht. 49. Ausgabe – Frühjahr 2025. Wien. Abgerufen unter <https://epaper.otto.at/view/185095152/46/> am 07.05.2025

University of Natural Resources and Applied Life Sciences, Vienna Department für Bautechnik und Naturgefahren Institut für Hochbau, Holzbau und kreislaufgerechtes Bauen Department für Wasser-Atmosphäre-Umwelt Institut für Abfall- und Kreislaufwirtschaft (2024): Forschungsbericht & Erläuterung zur Studie Orientierungsleitfaden Zirkularitätsfaktor ZiFa 1.0. Abgerufen unter <https://www.wien.gv.at/spezial/studien/mdbd/orientierungsleitfadenzirkularitaetsfaktor2024.pdf>, am 14.04.2025

Webseiten und Online-Artikel:

APA-OTS Originaltext-Service GmbH et al., Online (2025): https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20201027_OTS0074/wustinger-renezeder-neu-geschaffene-widmungskategorie-produktive-stadt-endlich-zum-leben-erwecken, abgerufen am 30.06.2025

ARE, Online (2025): <https://www.are.at/unternehmen/are-urbaniq>, abgerufen am 21.06.2025

Encyclopaedia Britannica, Online (2025): <https://www.britannica.com/topic/15-minute-city>, abgerufen am 27.07.2025

Exploreal, Online (2025): <https://classic.exploreal.at/projekte/13387>, abgerufen am 7.5.2025

Der Standard, Online (2025): <https://www.derstandard.at/story/3000000200180/leerstand-im-nordbahnviertel-alleingelassen-in-der-bruno-marek-allee>, abgerufen am 12.06.2025

Kleine Sperlgasse 5 GmbH (Hrsg.), Online (2025): kleinesperlgasse.at, abgerufen am 7.5.2025

MeinBezirk, Online (2025): https://www.meinbezirk.at/leopoldstadt/c-wirtschaft/vom-nordbahnviertel-quartiersmanagement-fehlt-jede-spur_a6555345#, abgerufen am 12.06.2025

Nordbahnviertel Wien, Online (2025): <https://www.nordbahnviertel.wien/>, abgerufen am 12.06.2025

Salzburger Nachrichten, Online (2025):

<https://www.sn.at/leben/wohnen/bedeutung-quartieren-155725984>, abgerufen am 12.06.2025

Stadt Wien, Online (2025): [https://viecycle.wien.gv.at/zirkularitaetsfaktor-zur-orientierung#:~:text=Der%20Zirkularit%C3%A4tsfaktor%20\(ZiFa\)%20soll%20den,Kreislaufwirtschaft%20im%20Bauwesen%20relevant%20sind.,](https://viecycle.wien.gv.at/zirkularitaetsfaktor-zur-orientierung#:~:text=Der%20Zirkularit%C3%A4tsfaktor%20(ZiFa)%20soll%20den,Kreislaufwirtschaft%20im%20Bauwesen%20relevant%20sind.,) abgerufen am 14.04.2025

Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Online (2025):

<https://www.wien.gv.at/stadtplanung/wien-plan>, abgerufen am 3.7.2025

Stadt Wien - Kommunikation und Medien (KOM), Online (2025):

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20240923_OTS0049/galhanke-graetzlinitiative-202-foerdert-lokale-wirtschaft-vitalisiert-die-erdgeschosszonen-und-belebt-das-graetzlleben, abgerufen am 13.02.2025

Wikipedia, Online (2025): <https://de.wikipedia.org/wiki/Quartier>, abgerufen am 10.03.2025

Wirtschaftsagentur Wien, Online (2025): <https://wirtschaftsagentur.at/aktuelle-foerderungen-der-wirtschaftsagentur-wien/>, abgerufen am 14.04.2025

6B47, Online (2024): <https://6b47.com/de/investor-relations/6B47-investor-insights/das-quartier-etabliert-sich-als-assetklasse>, abgerufen am 4.11.2024

Gesetzestexte (RIS Online):

Bauordnung für Wien (Fassung vom 30.01.2025):

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/LrW/20000006/BO%20f%c3%bcr%20Wi en%2c%20Fassung%20vom%2030.01.2025.pdf>

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (Fassung vom 30.01.2025):

https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetze_snummer=20001921

Weiterführende Literatur:

Albl | Frech | Kerbl (Hrsg.) (2023): Praxishandbuch WEG I
Wohnungseigentumsgesetz, Linde Verlag, Wien.

Bogner, Alexander (2009): Interviewing Experts. 1. publ., Palgrave Macmillan, Basingstoke [u.a.].

Fraeser, Nina und Wien Magistratsabteilung 18, S.L. (2013): Perspektive Leerstand: zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-Practice-Analyse. Wien: MA 18, Wien.

Psenner, Angelika. (2019) „Wenn der Laden zum Lager wird: Kritische Anmerkungen zum Boom von Selfstorages im urbanen Erdgeschoß“, in: Nußbaumer Martina/Pichler, Klaus/Wien Museum (eds.): Wo die Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage. Zürich: Park Books, 68–73

Wernet, Andreas (2009): Hermeneutische Sozialforschung: Eine Einführung. Springer VS, Wiesbaden.

Experteninterviews:

Bredt, Cornelia (2024): Persönliches Interview. Wien, am 17.12.2024

Hesik, Martin (2024): Online-Interview via MS Teams. Wien, am 13.12.2024

Holzer, Rainer (2025): Persönliches Interview. Wien, am 13.01.2025

Koch, Walter (2025): Online-Interview via MS Teams. Wien, am 09.01.2025

Madreiter, Thomas (2025): Persönliches Interview. Wien, am 14.01.2025

Psenner, Angelika (2025): Online-Interview via MS Teams. Wien, am 17.01.2025

Širbegović, Amila (2024): Online-Interview via MS Teams. Wien, am 18.12.2024

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erdgeschoßzone in Wien	5
Abbildung 2: Stadtparterre	7
Abbildung 3: Quartier als „Fuzzy Place“	8
Abbildung 4: Wien, Mariahilfer Straße ca. 1914 (Ausschnitt).....	11
Abbildung 5: Verschlussene Erdgeschoßzone im gründerzeitlichen Stadthaus	12
Abbildung 6: Offene, einladende Erdgeschoßzone im Sonnwendviertel	15
Abbildung 7: Übersicht der Indikatoren sowie Subindikatoren für kumulierten Indikator (3) Nutzungsintensität.	19
Abbildung 8: Geschlossene Erdgeschoßzonen im Neubau.....	20
Abbildung 9: Grundriss Hochparterre Kleine Sperlasse 5.	28
Abbildung 10: Grundriss 1. Obergeschoß Kleine Sperlasse 5.....	28
Abbildung 11: Nutzungsneutralität	59

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gegenüberstellung Verkäufe29

Anhang

Anhang 1: Interviewleitfaden

Anhang 2: Fragebogen Expertenbefragung

Interviewleitfaden für ExpertInneninterviews

Iris Schnedl, Matr. Nr.: 0525411

Stand: 28.11.2024

Rahmenbedingungen:

- Es wird den Interviewten freigestellt, ob sie das Interview mündlich, telefonisch, via Online-Meeting oder schriftlich durchführen möchten.
- Zur Strukturierung werden Themenblöcke mit Haupt- und Unterfragen definiert, welche je nach Schwerpunkt des/der Interviewten unterschiedlich detailliert behandelt werden. Die Interviewfragen werden den Interviewten zur Vorbereitung vorab per E-Mail zugeschickt.
- Mündliche Interviews werden nach Möglichkeit aufgezeichnet, jedoch bewusst nicht 100% wörtlich transkribiert (um eine entspanntere Interviewatmosphäre zu erzeugen und die Chance zu erhöhen, ev. detailliertere oder persönlichere Antworten zu bekommen).
- Eine Einverständniserklärung der Interviewten für die Aufnahme des Gesprächs sowie für die Veröffentlichung von Inhalten in der Masterarbeit wird vorab eingeholt.
- Geplante Zeitschiene für die Durchführung der Interviews: zwischen 1.12.2024 und 28.02.2025

InterviewpartnerInnen:

Ziel ist es, mindestens 6 Zusagen für ein Interview zu erhalten. Angefragt werden in nachfolgender Reihenfolge:

- 1.) Cornelia Bredt, ARE URBANIQ
- 2.) Amila Sirbegovic, Stadt Wien MA 50 Referat Strategische Projekte und Internationales
- 3.) Michaela Mischek-Lainer, Michaela Mischek Bauträger GmbH
- 4.) Walter Koch, Vorstandsmitglied, Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd
- 5.) Rudolf Scheuvsen oder Angelika Psenner, Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien
- 6.) Rainer Holzer, Abteilungsleitung Immobilien der Wirtschaftsagentur Wien
- 7.) Martin Hesik, Geschäftsführer aspern Seestadt Einkaufsstrassen GmbH oder Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender der Wien 3420 AG
- 8.) Thomas Madreiter, Stadtplanung Wien
- 9.) Gerd Pichler, ARE Development
- 10.) Alexander Pawkowicz, Geschäftsführer der VÖPE
- 11.) Andrea Faast, Wirtschaftskammer Wien
- 12.) Karina Schunker, Geschäftsführerin EHL Wohnen

Interviewfragen

Themenblock 1: Erdgeschoßnutzungen Allgemein und Marktlage

1. Wie würden Sie einen „guten“ Nutzungsmix mit einer „belebten Erdgeschoßzone“ auf Quartiersebene definieren?

1.1. *Wie kann ein solcher (vor allem im Neubau) erreicht werden?*

1.2. *Wie kann ein solcher finanziert werden?*

1.3. *Wie profitiert der einzelne Bauträger davon?*

1.4. *Gibt es Projekte oder Quartiere, die Sie als Vorzeigeprojekte für eine gelungene Erdgeschoßzone betrachten würden (bzw. gibt es Projekte, in denen Sie die Erdgeschoßzone als nicht gelungen bezeichnen würden)?*

2. Wie schätzen Sie die aktuelle Angebots-Nachfrage-Situation nach gewerblich nutzbaren Erdgeschoßflächen in Miete oder Eigentum ein?

2.1. *Welche Nutzergruppen für Büro- und Gewerbeobjekte sind tendenziell eher Käufer, welche eher Mieter?*

2.2. *Welche Sparten sind zahlungskräftiger, welche weniger?*

2.3. *Welche Nutzungen sind für gewerbliche Erdgeschoßflächen am ehesten nachgefragt – Geschäftslokal, Büro, Ordination, Atelier etc...?*

2.4. *Wie schätzen Sie die Marktlage für gewerblich nutzbare Erdgeschoßflächen, die im Wohnungseigentum verkauft werden, ein?*

2.5. *Besteht eine Nachfrage von Co-Working Betreibern, die Co-Working Flächen im Wohnungseigentum kaufen würden?*

2.6. *Sehen Sie Potenzial im Konzept eines paketweisen Abverkaufs von mehreren, bereits vermieteten Gewerbeeinheiten an Investoren?*

2.7. *Welche Miet- bzw. Verkaufserlöse können damit aktuell in Wien erzielt werden (Bandbreite)?*

Themenblock 2: Planung und Verwertung von Erdgeschoßzonen im freifinanzierten Wohnungseigentum

3. Auf welche Aspekte ist bei der Gestaltung und Verwertung von Erdgeschoßflächen in Wohnungseigentumsprojekten besonders zu achten?

- 3.1. *Welche Nutzungen sollten Ihrer Meinung nach grundsätzlich in Erdgeschoßflächen von Wohnungseigentumsprojekten untergebracht werden (und welche sollten dort nicht untergebracht werden)?*
- 3.2. *Wie sollten solche Flächen gestaltet und ausgebaut sein (Größen, Grundrisse, Ausbaugrad, Ausstattung...)? Was sind Must-Haves oder No-Gos?*
- 3.3. *Wie wirkt sich die Planung, Nutzung und Gestaltung von Erdgeschoßzonen in einem Wohnungseigentumsprojekt auf die Verwertbarkeit aus?*

4. Sehen Sie ein Potenzial für Gemeinschaftsräume (wie z.B. Werkstätten, Ateliers, Home-Office / Co-Working Einheiten o.ä.) in der Erdgeschoßzone von Wohnungseigentumsobjekten?

- 4.1. *In der Variante, dass diese Flächen als Allgemeinflächen an die Wohnungskäufer anteilig mit verkauft werden: Sind KäuferInnen bereit für eine Eigentumswohnung aufgrund der Tatsache, dass solche Flächen im Haus zur Verfügung stehen (mit gekauft werden), mehr zu bezahlen?*
- 4.2. *In der Variante, dass diese Flächen als eigene Wohnungseigentumsobjekte verkauft werden: Gibt es eine Nachfrage für solche Flächen im Wohnungseigentum – findet man Käufer dafür?*
- 4.3. *In der Variante, dass diese Flächen als quartiersübergreifende Gemeinschaftsflächen auch für die Nachbarschaft zugänglich sein sollen – wo sehen Sie hier die wesentlichen Vor- und Nachteile?*

5. Welche Nutzungs- und Verwertungsstrategie würden Sie einem freifinanziert tätigen Bauträger für seine Erdgeschoßflächen raten?

Themenblock 3: Förderungen

6. Wie ist Ihre Haltung zu Förderungen für Erdgeschoßflächen?

- 6.1. *Welche Fördermöglichkeiten sind Ihnen aktuell bekannt und wie hoch sind mögliche Förderungen?*
- 6.2. *Wie schätzen Sie die Chance ein, dass Bauträger oder Käufer Förderungen für gewerblich nutzbare Erdgeschoßflächen im freifinanzierten Wohnungseigentum erhalten?*
- 6.3. *Sind Sie der Meinung, dass Bauträger Förderungen erhalten sollten für die Schaffung von Erdgeschoßflächen im freifinanzierten Wohnungseigentum, welche gesellschaftlich betrachtet einen Mehrwert bringen?*