

Mögliche Maßnahmen zur Verringerung leerstehender Geschäftsflächen in Wiener Rand- und Nebenlagen

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Dkfm. Dr. Michael KRAUS

Mag. Sarah Maria Sonnleitner

9755597

Wien, 7.4.2014

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. SARAH MARIA SONNLEITNER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "MÖGLICHE MASSNAHMEN ZUR VERRINGERUNG LEERSTEHENDER GESCHÄFTSFLÄCHEN IN WIENER RAND- UND NEBENLAGEN", 74 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 diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 07.04.2014

Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	III
1 EINLEITUNG	1
1.1 Anlass und Zielsetzung	1
1.2 Aufbau der Arbeit	2
2 THEORETISCHE ABHANDLUNG	3
2.1 Wiener Geschäftsflächen im Wandel	3
2.2 Geschäftsflächen – Definitionen und Nutzungsmöglichkeiten	5
2.2.1 Definitionen	5
2.2.2 Nutzungsmöglichkeiten	6
2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen bei Geschäftsflächen	12
2.3.1 Raumordnung und Raumplanung in Österreich	12
2.3.2 Behördliche Richtlinien und Gesetze	13
2.4 Vermarktungsrelevante Rahmenbedingungen bei Geschäftsflächen	21
2.4.1 Ermittlung des Hauptmietzinses	21
2.4.2 Bestimmungsgrößen der Mietpreisbildung	22
2.5 Leerstandsproblematik bei Geschäftsflächen	30
2.5.1 Definition und Fakten	30
2.5.2 Ursachen für Leerstände	34
2.5.3 Typologisierung von Leerständen	37
2.5.4 Gründe zur Verringerung von leerstehenden Erdgeschoßflächen	38
2.6 Kooperative Stadtentwicklungsinstrumente zur Revitalisierung von Geschäftsflächen in Wien	39
2.6.1 Förderprogramme, Instrumente und Initiativen in Wien	39
2.6.2 BID als neues Instrument der Stadtentwicklung	46

3	EMPIRISCHE ABHANDLUNG	49
3.1	Anlass der Untersuchung	49
3.2	Forschungsfrage	49
3.3	Methode und Untersuchungsdesign	49
3.4	Auswertung der Experteninterviews	50
3.4.1	Vermarktungsmaßnahmen	51
3.4.2	Sanierungsmaßnahmen	53
3.4.3	Fördermaßnahmen	54
3.4.4	Gesetzliche Maßnahmen	55
3.4.5	Mögliche Initiativen	56
4	ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNG	59
	KURZFASSUNG	61
	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	62
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	68
	ANHANG	69

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BID	Business Improvement District
EH	Einzelhandel
FUZO	Fußgängerzone
<i>ggf.</i>	<i>gegebenenfalls</i>
LGB	Liegenschaftsbewertungsgesetz
<i>m.M.n.</i>	<i>meiner Meinung nach</i>
max.	maximal
mind.	mindestens
MRG	Mietrechtsgesetz
usw.	und so weiter
uvm.	und vieles mehr
Vgl.	Vergleiche
WBO	Bauordnung für Wien
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

Im Zentrum dieser Arbeit stehen die Geschäftsflächen in den Sockelzonen der Wiener Wohnviertel abseits der Einkaufsstraßen. Eine gründerzeitlich geprägte Stadt wie Wien bezieht ihre Qualität aus dem kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmix der baulichen Struktur. Die Erdgeschoßzone bildet die Schnittstelle zwischen öffentlichem Raum und privaten Wohnhäusern und bietet Nahversorgungs- und Arbeitsplatzangebote.

Die Gründe für die Entstehung von Ladenleerständen sind sehr vielfältig. Das städtische Leben in Wien wurde Jahrzehnte lang durch einen Mix aus Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoß geprägt. Die Entwicklung der Erdgeschoßflächen steht im Spannungsfeld unterschiedlichster Interessenslagen. Ein tiefgreifender Funktionswandel der Erdgeschoßlagen wurde durch Umstrukturierungsprozesse im gewerblichen Bereich wie im Einzelhandel, durch ein verändertes Konsumverhalten, durch soziale und kulturelle Werteverstärkungen, aber auch durch rechtliche Rahmenbedingungen bewirkt. Der sichtbare Ausdruck dieses strukturell begründeten Wandels sind ausgeprägte Leerstände, untergenutzte Geschäfts- oder Gewerbeflächen oder auch erdgeschoßige Pkw-Parkplätze und Tiefgaragen-Zufahrten.

Diese Arbeit setzt sich konkret mit dem Thema Geschäftsflächen in innerstädtischen Rand- und Nebenlagen Wiens auseinander, gibt einen Einblick in die Leerstandsproblematik in Wien, versucht Ursachen für Leerstellungen aufzuzeigen und mögliche Maßnahmen zur Verringerung von leerstehenden Geschäftsflächen in Rand- und Nebenlagen der Stadt Wien anzuführen.

1.1 Anlass und Zielsetzung

Anlass dieser Arbeit ist auf der einen Seite die erhöhte Nachfrage von Interessenten/Kunden an Erdgeschoßflächen in Rand- und Nebenlagen, sei es für eine Arztpraxis, eine Kanzlei, ein Kreativbüro oder eine Galerie. Auf der anderen Seite gibt es nur wenige Eigentümer, die ihre leerstehenden Erdgeschoßflächen in Nebenlagen zur Vermarktung anbieten. Diese Kenntnis hat die Autorin aufgrund ihrer Erfahrungswerte als Immobilienmaklerin für Geschäftsflächen in Wien.

Zielsetzung dieser Arbeit ist es Maßnahmen aufzuzeigen, die zur Verringerung der Leerstellungen von Geschäftsflächen in Rand- und Nebenlagen der Stadt Wien beitragen können. Der Hauptfokus wird auf die innerstädtische Altbaustruktur gerichtet. Die Forschungsfrage lautet:

„Welche Maßnahmen können Eigentümer/Hausverwalter bzw. die Stadt Wien zur Verringerung der Leerstandsquote bei Geschäftsflächen in Nebenlagen setzen?“

1.2 Aufbau der Arbeit

Der Inhalt dieser Masterthese besteht aus einer theoretischen und einer praxisorientierten Abhandlung.

Die theoretische Ausarbeitung setzt sich mit der aktuellen Geschäftsflächen-Situation in Wien auseinander. Einleitend wird der Begriff Geschäftsfläche definiert, Nutzungsmöglichkeiten vorgestellt und rechtliche sowie vermarktungsrelevante Rahmenbedingungen aufgezeigt. Anschließend wird auf die Problematik der Leerstandsflächen in weniger frequentierten Lagen näher eingegangen und die Ursachen für Leerstellungen in Rand- und Nebenlagen aufgezeigt. Abschließend werden bereits vorhandene kooperative Stadtentwicklungsinstrumente zur Revitalisierung innerstädtischer Geschäftslokale vorgestellt.

In der empirischen Abhandlung werden Experteninterviews mit den betroffenen Parteien geführt. Ziel der Expertengespräche ist es Maßnahmen aufzuzeigen, die zur Verringerung der Leerstellungen von Geschäftsflächen in Rand- und Nebenlagen der Stadt Wien beitragen können.

2 Theoretische Abhandlung

2.1 Wiener Geschäftsflächen im Wandel

Im Zentrum dieser Arbeit stehen die Geschäftsflächen in den Sockelzonen der Wiener Wohnviertel abseits der Einkaufsstraßen. Unter Sockelzone versteht man den Sockelbereich eines Gebäudes und entspricht allgemein dem Erdgeschoß, kann aber auch optisch und funktionell mit dem ersten Obergeschoß (auch Halbgoschoß oder Mezzanin genannt) in Verbindung stehen.¹

Eine gründerzeitlich geprägte Stadt wie Wien bezieht ihre Qualität aus dem kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmix der baulichen Struktur. Die Erdgeschoßzone bildet die Schnittstelle zwischen öffentlichem Raum und privaten Wohnhäusern und bietet Nahversorgungs- und Arbeitsplatzangebote.²

Über Jahrzehnte lang war die Sockelzone der Stadt Wien durch Wohn-, Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzen belebt. Gegenwärtig zeichnet sich eine Entfunktionalisierung – das Erdgeschoß wird in seiner ursprünglichen Nutzungsstruktur aufgelöst - und Homogenisierung der Erdgeschoßzone ab: *„Bestehende Häuser bekommen »Löcher« in Form von Zufahrten, oder sie werden zu uneinsichtigen Höhlen versiegelt. Die Fenster – die ursprünglich die Verbindung zwischen öffentlich und privat herstellten, die zur Interaktion einluden und damit das Erdgeschoßlokal, sofern dies mit der Nutzung kompatibel war, zum halböffentlichen Raum machten – diese Fenster werden nun verspiegelt, mit Plakaten verklebt oder ganz zugemauert.“*³

Die Erdgeschoßzone als Teil des öffentlichen Raumes steht im Interesse verschiedenster Einrichtungen. Eine Vielzahl an Initiativen, Studien und Modellarbeiten zum Thema Erdgeschoßzone wurden in den vergangenen Jahren in Wien durchgeführt. Die Konferenz „Perspektive Erdgeschoß“ im November 2011 gab einen Ausblick auf ein zukünftiges Strategie- und Handlungsprogramm zur

¹ Vgl. Psenner, Angelika (2011): Integrative Diversität zu ebener Erd'? Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres. SWS-Rundschau (51 Jg.), Heft 2, S. 199

² vgl. Diskussion "Wie kann die Erdgeschoßzone belebt werden?":

<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/ausstellungen/2012/stadtbauen/20120322-erdgeschoszone.html> - abgefragt am 1.3.14

³ vgl. Psenner, Angelika (2011): Integrative Diversität zu ebener Erd'? Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres. SWS-Rundschau (51 Jg.), Heft 2, S. 196

Aktivierung der Erdgeschoßzone für Gründerzeitliche Stadtquartiere sowie auch für neue Stadtentwicklungsgebiete.⁴

Derzeit laufen unter Federführung der MA 18 die Arbeiten zur Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans 2005 (STEP 2025). Der Stadtentwicklungsplan (STEP) ist das Instrument einer generellen, vorausschauenden Stadtplanung sowie Stadtentwicklung und legt in großen Zügen den weiteren geordneten Ausbau der Stadt fest. Ein Ziel der Stadterweiterung ist es u.a., *„zusammenhängende Stadtteile zu schaffen, statt grundstücksbezogene Planung durchzuführen. Wir streben gemischte, lebendige und entwickelbare Stadtteile mit Straßen und Plätzen als Begegnungszonen sowie mit lebendigen Erdgeschoßen an.“*⁵

Die Wirtschaftskammer Wien hat in ihrem Masterplan zur Urbanitätsintensive die "Rahmenbedingungen für eine zukünftig nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung des Wiener Einzelhandels und der Erdgeschoßzonen" ausgearbeitet. Dieser Masterplan mit den Schwerpunkten Einzelhandelssteuerung und Erdgeschoßzonenentwicklung wird seinen Detailmaßnahmen einen Beitrag in die Erarbeitung des STEP 2025 finden.⁶

Auch die Wiener Regierung setzt ihren Fokus auf die Weiterentwicklung und Reaktivierung der Erdgeschoßzonen: „Flourierende Straßen und belebte Plätze sind essenziell für die Lebensqualität in einer Stadt. Sie rücken daher verstärkt in den Fokus der Wiener Wirtschafts- und Regionalpolitik. Ziel ist es, die vermehrt auftretenden Leerstände von Straßenlokalen (insbesondere in ehemals florierenden Einkaufsstrassen) zu reduzieren, untergenutzte Erdgeschoßzonen zu attraktiveren, Straßenzüge durch einen guten Branchenmix an wirtschaftlichen Aktivitäten wieder neu zu beleben und den Großteil der Wiener Märkte an bestehende „Best Practices“ heranzuführen.“⁷

Diese Arbeit setzt sich konkret mit dem Thema Geschäftsfläche in Rand- und Nebenlagen auseinander, gibt einen Einblick in die Leerstandsproblematik in Wien, versucht Ursachen für Leerstehungen aufzuzeigen und mögliche Maßnahmen zur

⁴ siehe Scheuven, Rudolf (2011): Konferenz 11.11.11. Perspektive Erdgeschoß. in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S. 280f

⁵ vgl. <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/erarbeitung.html> und <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/visionen.html> - abgefragt am 2.3.14

⁶ vgl. Wirtschaftskammer Wien, Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik (2013): Masterplan zur Urbanitätsoffensive. Erdgeschoßzonen in Wien. Band 46 der Reihe STADTPROFIL, S. 79

⁷ siehe Gemeinsame Wege für Wien, Das rot-grüne Regierungsabkommen 2010, S. 28

Verringerung von leerstehenden Geschäftsflächen in Rand- und Nebenlagen der Stadt Wien anzuführen.

2.2 Geschäftsflächen – Definitionen und Nutzungsmöglichkeiten

Im folgenden Kapitel wird der Begriff Geschäftsfläche definiert und auf die Nutzungsmöglichkeiten in den Erdgeschoßzonen eingegangen.

2.2.1 Definitionen

Der Begriff Geschäftsfläche wird grundsätzlich wie folgt definiert: Eine Geschäftsfläche eines Handelsbetriebs umfasst die gesamte betrieblich genutzte Fläche, also Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro- und Sozialräume.⁸ In dieser Arbeit wird der Begriff Geschäftsflächen umfassender verstanden und definiert, nicht nur Handelsunternehmen, sondern verschiedene Nutzungsformen von Gewerbeimmobilien. Dazu zählen Dienstleistungsunternehmen wie Büros oder Gastronomie, produzierende Unternehmen wie Werkstätten sowie Non-Profit-Organisationen wie karitative Einrichtungen.⁹

Geschäftsflächen werden in dieser Arbeit gleichwertig als Geschäfte, Geschäftslokale, Lokale, Ladenlokale, Läden oder Shops bezeichnet. Ein stationäres Ladenlokal eines Einzelhandelsunternehmens wird oft als Geschäft bzw. Einzelhandelsgeschäft verstanden. Der ausschließliche bzw. überwiegende Tätigkeitsschwerpunkt von Einzelhandelsbetrieben liegt in der Beschaffung und dem Absatz von beweglichen Sachgütern, ohne wesentlicher Be- oder Verarbeitung. Der Begriff Shop hingegen bezeichnet neben Einzelhandelsflächen auch Lokale von Gewerbe- oder Dienstleistungsunternehmen. Schwierig bzw. nicht immer möglich ist es Ladenlokale mit dem Haupttätigkeitsschwerpunkt Einzelhandel von Läden mit Haupttätigkeitsschwerpunkt Dienstleistung mit Einzelhandelsaktivitäten (wie z.B. ein Installationsunternehmen, das auch Sanitärbedarf verkauft) abzugrenzen. Auch gewerbliche Nutzungen wie Bäcker oder Fleischer sind in Ladenlokalen angesiedelt und werden den Einzelhandelsflächen untergeordnet.¹⁰

Die MA 36 verwendet in ihrer Verkaufsstätten Richtlinie auch den Begriff Verkaufsstätten für Geschäftsflächen. Diese gilt für Verkaufsstätten mit einer

⁸ siehe Falk, Bernd (2004): Fachlexikon Immobilienwirtschaft. 3. Auflage, Rudolf Müller, Köln, S. 357

⁹ siehe Falk, Bernd (2004): Fachlexikon Immobilienwirtschaft. 3. Auflage, Rudolf Müller, Köln, S. 371

¹⁰ siehe Schwarzenecker, Roman (2011): Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009. S. 19

Verkaufsfläche von mehr als 200 m² bis maximal 3000 m² oder mit nicht mehr als 3 in offener Verbindung stehenden Verkaufsgeschoßen.

„Verkaufsstätten sind in einem Gebäude untergebrachte Betriebsanlagen in Form von Einzelgeschäften, weiters über einen gemeinsamen Verbindungsweg zugängliche Einzelgeschäfte (Ladenstraße), einzelnstehende Supermärkte, Fachmärkte (Elektro-, Textil-, Sportartikel, Bauartikelmärkte, ...), Kauf- und Möbelhäuser oder Einkaufszentren.“¹¹

2.2.2 Nutzungsmöglichkeiten

Für Geschäftsflächen gibt es verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Dazu zählen die klassischen Einzelhandelsflächen, Einzelhandelsbegleitende Nutzungen, sowie neue und alternative Nutzungsmöglichkeiten, die besonders für Geschäftsflächen in Rand- und Nebenlagen geeignet sind.

2.2.2.1 Klassische Einzelhandelsnutzungen

Klassische Einzelhandelsnutzungen werden nach den folgenden Sortimentsgruppen gegliedert:¹²

- Kurzfristiger Bedarf: Unter dieser Branchenbezeichnung sind der Lebensmitteleinzelhandel, Einzelhandel mit Backwaren und Süßwaren, mit Fleisch und Fleischwaren, Geflügel und Wild, mit Obst, Gemüse und Kartoffeln, mit Getränken sowie Drogerien/Parfümerien, Trafiken und Apotheken subsumiert.
- Mittelfristiger Bedarf: Unter dieser Branchenbezeichnung sind der Bekleidungseinzelhandel, Schuh- und Lederwareneinzelhandel, Einzelhandel mit Textilien, Einzelhandel mit Büromaschinen, Spielwareneinzelhandel, Blumeneinzelhandel, Einzelhandel mit Haustieren sowie Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln zu verstehen.
- Langfristiger Bedarf: Unter dieser Branchenbezeichnung sind der Elektroeinzelhandel, Foto- und Optikeinzelhandel, Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf, Möbeleinzelhandel, Computer- und Softwareeinzelhandel sowie Uhren- und Schmuckeinzelhandel subsumiert.

¹¹ siehe MA 36 (2009): Verkaufsstätten Richtlinie. S. 3
<http://www.wien.gv.at/wirtschaft/gewerbe/technik/pdf/verkaufsstaettenrichtlinie.pdf> - abgefragt am 25.2.14

¹² vgl. Wirtschaftskammer Wien, Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik (2013): Masterplan zur Urbanitätsoffensive. Erdgeschoßzonen in Wien. Band 46 der Reihe STADTPROFIL, S. 4

2.2.2.2 Einzelhandelsbegleitende Nutzungen¹³

- Gastronomiebetriebe: Das sind sämtliche Betriebe, die gastronomisch genutzt werden. Darunter fallen Kaffeehäuser, (Themen-)Restaurants, Gast- und Wirtshäuser, Fast Food-Restaurants, Imbisse, Eissalons, Bars und Pubs, etc.
- Dienstleistungsbetriebe: Dazu zählen Frisöre, Kosmetiksalons, Putzereien, Schneidereien, Reisebüros, Kartenbüros, Nagelstudios, Solarien, Massageinstitute, Copyshops, Fotografen, Bestattungsinstitute, Banken, etc.
- Sonstige Freizeiteinrichtungen: Dazu zählen Fitnesscenter, Bowling- und Kegelbahnen, Diskotheken, Tanzschulen, Wettbüros, Nachtclubs, Bühnen (wie etwa das Metropol oder Vindobona), Galerien und Museen, etc.

2.2.2.3 Neue und alternative Nutzungsarten

Nutzung als Arztpraxis bzw. Kanzlei

Seit dem Inkrafttreten des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes 2006, bevorzugen Ärzte vermehrt Erdgeschoßflächen bei ihrer Standortsuche. Laut Gesetz müssen neue Arztpraxen bzw. neu gewählte Standorte in barrierefreien bzw. barrierefrei adaptierten Räumlichkeiten eröffnet werden. Bestehende Arztpraxen müssen nur dann nicht barrierefrei sein, wenn die erforderlichen Maßnahmen für die barrierefreie Ausgestaltung wirtschaftlich unzumutbar sind.¹⁴ Das Behindertengleichstellungsgesetz sieht vor, bauliche Barrieren in Gebäuden bis zum Jahr 2016 zu beseitigen. Gefördert werden Unternehmen und gemeinnützige Einrichtungen zum Abbau bestehender Barrieren für Menschen mit Behinderung. Das Bundessozialamt fördert Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit von Unternehmen bis zu 50 Prozent, max. aber 25.000,00 Euro. Dazu zählen beispielsweise die Errichtung von Rampen, Einbau eines Lifts oder die Errichtung von Behindertenparkplätzen.¹⁵

Als Kanzleien bezeichnet man häufig Büros von Rechtsanwälten, Notaren, Steuerberatern und Patentanwälten. Mittlerweile wird diese Bezeichnung gelegentlich auch von Versicherungsmaklern und Unternehmensberatern geführt.¹⁶

¹³ vgl. Schwarzenecker, Roman (2011): Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009. S. 23

¹⁴ vgl. <http://www.aekwien.at/index.php/aerztlichetaetigkeit/niederlassung-praxis> - abgerufen am 8.1.14;
vgl. <http://www.bizeps.or.at/gleichstellung/rechte/bgstg.php> - abgerufen am 8.1.14

¹⁵ vgl. Wirtschaftskammer Wien, Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik (2013): Masterplan zur Urbanitätsoffensive. Erdgeschoßzonen in Wien. Band 46 der Reihe STADTPROFIL, S. 110

¹⁶ vgl. <http://woerterbuch.babylon.com/kanzlei/> - abgefragt am 8.1.2014

Kreativbüros

Zunehmend werden leerstehende Geschäftslokale von jungen, kreativen Unternehmern als Büro genutzt und zu attraktiven Mietpreisen angemietet. Bestehende Substanzmängel werden von so gut wie möglich aus eigener Kraft behoben. „Von einem klassischen Bürostandard – mit Doppelböden und Belüftung – sollte man jedenfalls nicht ausgehen. Das Spannende an ehemaligen Geschäftslokalen ist, dass anonyme Büroadressen durch die Auslagen ein Gesicht bekommen“, erläutert Markus Kaplan, Partner bei BWM Architekten. Der große Vorteil gegenüber klassischen Büros ist die Möglichkeit der Selbstgestaltung und der Umsetzung kreativer Ideen, wie etwa die Nutzung der Auslagen als Ausstellungsflächen für Produkte oder Dienstleistungen.¹⁷

Urbanauts – Streetlofts in Geschäftsflächen¹⁸

Urbanauts ist ein neues Konzept von Theresia Kohlmayr, Jonathan Lutter und Christian Knapp, die leerstehende Gassenlokale in geringen Frequenzlagen in Hotelzimmer umbauen.

Ein Hotelzimmer besteht dann aus einem 25 bis 45 Quadratmeter großen Raum für zwei bis vier Personen mit Doppelbett, Dusche und iMac, der gleichzeitig Fernseher und DVD-Player ist. Die Zimmer haben verschieden Einrichtungen, die immer an die vorherige Verwendung des Gassenlokals erinnern. Verspiegeltes Glas der Schaufenster sorgt für Sichtschutz und spendet genügend Licht im Raum.¹⁹

Die Infrastruktur wird ausgelagert und das Büro der Architekten dient derzeit auch als Rezeption. Jeder Gast erhält bei der Ankunft einen Stadtplan und Hauskatalog mit Tipps für die Stadt sowie Frühstücks- bzw. Essenempfehlungen, die zu Fuß in unmittelbarer Nähe erreichbar sind. Diese unmittelbaren Kooperationspartner namens Urbanauts-Fellows ermöglichen einen Hotelbetrieb ohne eigene Infrastruktur.²⁰

Derzeit gibt es 4 Hotelzimmer im 4. Bezirk. Zehn Zimmer in einem „Grätzl“ sind geplant, doch geeignete Geschäftslokale sind schwierig zu finden. „Wir haben hier

¹⁷ vgl. http://diepresse.com/home/leben/wohnen/1391630/Socketelzone_Arbeitsplatz-mit-Ausstellungsflaeche - abgefragt am 4.2.14

¹⁸ vgl. http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/1277562/Urbanauts_Die-Retter-der-Gassenlokale - abgefragt am 20.1.14

¹⁹ Expertengespräch Theresia Kohlmayr und Jonathan Lutter, Gründer Urbanauts, am 19.2.14

²⁰ vgl. <http://www.urbanauts.at/de/index.php?page=urbanauts> - abgefragt am 26.1.14

in der Nähe sicherlich 50 Gassenlokale angefragt, nur 20 waren verfügbar“, sagt Kohlmayr. Der Zukunftsplan der Urbanouts ist das Konzept auf die ganze Stadt umzulegen.²¹

Pop-Up Stores als temporäre Nutzung

Pop-Up Stores (vom englischen „to pop up“ „plötzlich auftauchen“) sind temporäre provisorisch eingerichtete Geschäfte in leerstehenden Geschäftsflächen. Ein Pop-Up Shop kann Tage, Wochen, Monate oder nur über Nacht eingerichtet werden. Verschiedenste Produkte wie Mode, Schmuck, Design- oder Kunstprodukte werden angeboten und nur durch persönliche Einladung, Mundpropaganda oder durch Online-Medien wie Facebook und Twitter kommuniziert.²²

Eines der ersten Labels, das über Pop-Up Stores seine Kollektionen verkaufte, war "Comme des Garçons". Das Japanische Unternehmen eröffnete 2004 den ersten temporären Shop, der bei Comme des Garçons „Guerilla Store“ heißt, in Berlin und hat in der Zwischenzeit noch viele mehr umgesetzt. Internationale Labels wie Adidas, Louis Vuitton, oder auch der US-Einzelhandelsriese Wal-Mart folgten mit Pop-Up Store Konzepten. Ein Wiener Pop-Up Konzept ist „We Bandits“²³, ein Modegeschäft, das jeden Monat für wenige Tage an unterschiedlichen Orten auftaucht.²⁴

Selbst Pop-up-Restaurants gibt es schon. Die „Betonküche“ ist ein weiteres Konzept zur Belegung der Erdgeschoßzone von Jonathan Aron Lutter (URBANAUTS), dass er mit seinen Partnern, Javier Enrique Mancilla Martinez (Betreiber des Morrison Club) und Martin Fetz (Konzept Feldküche) umsetzt. Leerstehende Geschäftslokale werden temporär als „Restaurant“ genutzt – auch Pop Up Cooking genannt.²⁵ Das Konzept umfasst renovierungsbedürftige Geschäftsflächen, eine bestimmte Anzahl von Gästen, ansprechend gestaltetes Ambiente und kreative Köche die für regionale Küche von höchster Qualität sorgen. Nicht nur der Standort, auch die Öffnungszeiten und das Programm sind variabel und die Teilnahme erfordert eine

²¹ Expertengespräch Theresia Kohlmayr und Jonathan Lutter am 19.2.14

²² vgl. <http://www.welt.de/lifestyle/article2334707/Bitte-was-ist-eigentlich-ein-Pop-up-Store.html> - abgefragt am 24.2.14 und vgl. <http://ideenouveau.de/blog/inspiration/popup-shop/> - abgefragt am 24.2.14

²³ siehe <https://www.facebook.com/WEBANDITSVIENNA/info> - abgefragt am 24.2.14

²⁴ vgl. <http://www.welt.de/lifestyle/article2334707/Bitte-was-ist-eigentlich-ein-Pop-up-Store.html> - abgefragt am 24.2.14 und vgl. <http://ideenouveau.de/blog/inspiration/popup-shop/> - abgefragt am 24.2.14

²⁵ vgl. <http://www.stadtbekannt.at/de/wien/leben/die-betonkueche-guerilla-cooking-mal-anders.html> - abgefragt am 20.1.14

Anmeldung per Email bzw. Telefon. Ziel der Betreiber der Betonküche ist es, dass dieser attraktiven Zwischennutzung eine langfristige Nachnutzung folgt, wie es auch schon bei der Geschäftsfläche „about home“ in Kaiserstraße 57 im 7. Bezirk der Fall ist.²⁶



Abbildung 1: Geschäftsfläche „about home“ in der Kaiserstraße 57, Ecke Kandlgasse

Alternative „Wohnen“ im Erdgeschoß

Bis zum Jahr 1868 war es gesetzlich nach der damaligen Wiener Bauordnung erlaubt im Erdgeschoß zu wohnen, danach wurde die damals vorgesehene Nutzung für Billigst- und Conciergewohnungen eingeschränkt.²⁷ In der Gründerzeit residierte das Großbürgertum in der „Beletage“ (1. Stock) und im Hochparterre (Halbgeschoß in Wien), um sich auch von der Stadtebene abzuheben. Wohnen im Parterre in Wien war und ist heute noch mit einem negativen Image hinsichtlich sozialem Status und schlechteren Licht- und Luftverhältnissen behaftet.²⁸

²⁶ vgl. <http://www.friendship.is/betonkueche/betonkueche/> - abgefragt am 20.1.14 und Expertengespräch Theresia Kohlmayr und Jonathan Lutter am 19.2.14

²⁷ siehe Psenner, Angelika (2005): Parterre Wechselwirkung zwischen Erdgeschoß und Straßenraum in Wien. *Dérive*, Zeitschrift für Stadtforschung, Heft 18, S. 8f

²⁸ vgl. Fohringer, Katharina (2012): Hinter der Auslage. Wohnen in Gassenlokalen in Wien, Diplomarbeit, Technische Universität Wien, Wien, S. 42

Heute ist die Wohnnutzung oft erst ab einer gewissen Höhe (in Geschäftsvierteln) erlaubt, und im Erdgeschoß an gesetzliche Rahmenbedingungen wie die Belichtung in Aufenthaltsräumen oder die Stellplatzverpflichtung bei Wohnraumschaffung (Details siehe Kapitel 2.3.2) geknüpft. Anders als in London oder niederländischen Städten weist die Stadt Wien eine hohe und dichte Bebauung mit relativ engen Straßebreiten auf, was eine Wohnnutzung im Erdgeschoß aufgrund des darauf zurückführenden schwachen Lichteinfalls erschwert. Die durchschnittliche Straßbreite in den Wiener Gründerzeitstraßen beträgt ca. 15 Meter und ist in Relation zu den faktischen Gebäudehöhen mit ca. 4-5 Geschoßen (das entspricht 21 Meter und höher) relativ schwach gemessen. Die Berliner Wohnstraßen sind mit 30 bis 35 Metern Straßbreite ca. zwei bis drei Mal so breit als in Wien. In London werden sogar das (Halb)Erdgeschoß als Aufenthaltsraum, zumeist als Küche und Essraum genutzt, weil die Belichtung aufgrund der ausgewogenen Verhältnisse zwischen Straßbreite und Bebauungshöhe so gut ist. In Rotterdam und Amsterdam werden Erdgeschoßwohnungen sehr gut angenommen, daher werden auch bei Neubauten Erdgeschoßflächen zur Eignung als Wohnung geplant.²⁹

Grundsätzlich findet ein Wandel in der Wiener Stadtplanung statt, um die Erdgeschoßzone zu beleben. Angestrebt wird von der Wiener Stadtregierung eine Änderung der Bauordnung, um flexible Nutzungen der Räume innerhalb eines Gebäudes zuzulassen. Ziel ist es, dass Erdgeschoße zukünftig mit einer Höhe von mind. 3,50 Metern gebaut werden und so flexibel als Wohnung, Büro oder Geschäftsfläche genutzt werden können.³⁰ Um die flexible Nutzung auch in Bestandsobjekten umzusetzen, sollten die widmungsrelevanten Verordnungen gelockert werden. Die Einschränkung durch die Widmung Geschäftsviertel (GV) für die Wohnnutzung im Erdgeschoß sollte ebenfalls überdacht werden.³¹

Im nächsten Kapitel werden die rechtlichen Rahmenbedingen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten leerstehender Geschäftsflächen aufgezeigt.

²⁹ vgl. Psenner, Angelika (2005): Parterre Wechselwirkung zwischen Erdgeschoß und Straßenraum in Wien. *Dérive*, Zeitschrift für Stadtforschung, Heft 18, S. 8f

³⁰ vgl. http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/1278001/Stadtplanung_Gesetz-gegen-das-Geschaeftssterben - abgefragt am 21.1.14

³¹ vgl. vgl. Fohringer, Katharina (2012): Hinter der Auslage. Wohnen in Gassenlokalen in Wien, Diplomarbeit, Technische Universität Wien, Wien, S. 115

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen bei Geschäftsflächen

2.3.1 Raumordnung und Raumplanung in Österreich

Der Ausdruck Raumordnung wie Raumplanung haben in der Österreichischen Gesetzgebung den gleichen Bedeutungsgehalt. Raumordnung bzw. Raumplanung wird in Österreich von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden wahrgenommen und ist kompetenzrechtlich eine komplexe Materie. Der Raumordnung stehen unterschiedliche Instrumente zur Umsetzung verschiedener Ziele zur Verfügung:³²

- Bundesebene: Ressortplanungen des Bundes (z.B. hochrangiges Straßennetz, Bahn usw.);
- Landesebene: Landesraumordnungsprogramme/-konzepte, Raumordnungs-Sachprogramme für das gesamte Landesgebiet;
- Regionale Ebene: Regionale Raumordnungsprogramme und Raumordnungs-Sachprogramme;
- Gemeindeebene: Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplanung, Bebauungsplanung.

Raumordnung ist nicht Bundessache, es gibt kein Raumplanungsgesetz des Bundes. Raumplanungsmaßnahmen, sogenannte Ressortplanungen wie Eisenbahnnetz, überregionales Straßennetz, Wasserschutz oder auch der Denkmalschutz, fallen in den Kompetenzbereich des Bundes. Die fehlende "Rahmenkompetenz" des Bundes in Fragen raumbezogener Politik, führte zur Gründung der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). Zu den zentralen Aufgaben der Österreichischen Raumordnungskonferenz gehört die Ausarbeitung und Aktualisierung des Österreichischen Raumordnungs- bzw. Raumentwicklungskonzeptes (ÖREK). Das ÖREK stellt ein strategisches Steuerungsinstrument und gemeinsames Handlungsprogramm für die gesamtstaatliche Raumordnung und Raumentwicklung in Österreich dar.³³

Raumordnung ist Landessache und 9 Raumordnungsgesetze bilden die gesetzliche Grundlage für die überörtliche und örtliche Raumordnung und Raumplanung in Österreich. Die Regionalplanung als Form der überörtlichen Raumplanung ist in

³² vgl. Umweltbundesamt: Raumordnung auf verschiedenen Ebenen.

<http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/steuerung/> - abgefragt am 9.1.14

³³ vgl. ÖROK: Raumordnung in Österreich. <http://www.oerok.gv.at/die-oerok/raumordnung-in-oesterreich.html> - abgefragt am 9.1.14; und vgl. Bundeskanzleramt Österreich: Fachinhalte Regionalpolitik. Rahmenbedingungen. <http://www.bka.gv.at/site/3495/default.aspx> - abgefragt am 9.1.14

jedem Bundesland aufgrund des unterschiedlichen Beteiligungsgrades der Gemeinden sehr verschieden. Die Vollziehung der örtlichen Raumplanung fällt nach dem Bundesverfassungsgesetz in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden und wird unter Berücksichtigung der raumbezogenen Planung des Bundes und im Rahmen der überörtlichen Raumplanung des jeweiligen Landes vollzogen.³⁴

Wesentliche Instrumente der Gemeinde zur Umsetzung der kommunalen Raumordnung sind der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan. Beide Pläne werden vom Gemeinderat als Gemeinde-Verordnung beschlossen und sind bindend für Baubehörde und Liegenschaftsbesitzer. Der Flächenwidmungsplan zeigt was darf wo gebaut werden, und enthält einerseits Ersichtlichmachungen (wie z.B. Naturschutzgebiet oder Denkmalschutz) und andererseits Widmungsfestlegungen wie z.B. Bauland, Wohngebiete oder Geschäftsviertel. Der Bebauungsplan zeigt wie gebaut werden darf und ergänzt den Flächenwidmungsplan durch einerseits Kenntlichmachungen und andererseits Festlegungen zur Regelung der Bebauung und Erschließung (z.B. Baulinien, Bauungsweise, usw.). Verkehrskonzepte, Grünflächenkonzepte oder Ortsbildkonzepte ergänzen oft einen Bebauungsplan.³⁵

2.3.2 Behördliche Richtlinien und Gesetze

Die Bauordnung für Wien

In Wien kann nicht zwischen überörtlicher und örtlicher Raumplanung unterschieden werden, da es Bundesland und Gemeinde zugleich ist. Im Gegensatz zu den anderen Bundesländern hat Wien kein eigenes Raumordnungsgesetz, das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch – die Bauordnung für Wien (BO für Wien oder WBO im folgenden bezeichnet) - bildet die rechtliche Grundlage.³⁶

Die Bauordnung für Wien beinhaltet 7 Artikel (I bis VII) und ist in 12 Teile gegliedert (§ 1 bis 140). Der erste Teil der BO beschäftigt sich mit der Stadtplanung, die in Wien zweistufig aufgebaut ist. Die Flächenwidmungspläne zeigen nach welchen

³⁴ vgl. Schindegger, Friedrich (1999): Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich, Österreichisches Institut für Raumplanung, Wien, S. 73ff

³⁵ vgl. Trenner, Andreas (2012): Bau-. Raumordnungs- und Denkmalschutzrecht. Mit Schwerpunkt Bauordnung für Wien, Skriptum für Uni-Lehrgang Immobilienmanagement und Bewertung, CEC TU Wien, S. 20 - 25

³⁶ vgl. Schindegger, Friedrich (1999): Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich, Österreichisches Institut für Raumplanung, Wien, S. 87

Grundsätzen der Stadtausbaues vor sich gehen soll, und die Bebauungspläne geben konkret die erlaubten Bebauungsweisen der erfassten Grundflächen und die sich ergebenden Rechte und Verpflichtungen der Grundstückseigentümer an.³⁷

In den sogenannten Plandokumenten (PD) sind Flächenwidmungs- und Bebauungspläne für ein bestimmtes abgegrenztes Gebiet zusammengefasst. Bei der Magistratsabteilung 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung) sind diese Plandokumente käuflich erhältlich. Bei der MA 21 können unter anderem auch Auskünfte über die Bebaubarkeit bzw. die Ausnützbarkeit von Liegenschaften eingeholt werden.³⁸

Wesentliche Widmungen und Bestimmungen in Wien

Die Geschäftslokale befinden sich grundsätzlich im Erdgeschoß eines Gebäudes, können aber auch im Souterrain bzw. 1. Untergeschoß angesiedelt sein oder sich auch über mehrere Ebenen bzw. Stockwerke erstrecken. Wesentlich dabei sind die folgenden Widmungen und Bestimmungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:³⁹

WBO § 4. (2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

a) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel ausgewiesen werden können;

c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Betriebsbaugebiete (...) ausgewiesen werden können;

WBO § 6 Zulässige Nutzungen

(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung

³⁷ vgl. Trenner, Andreas (2012): Bau-, Raumordnungs- und Denkmalschutzrecht. Mit Schwerpunkt Bauordnung für Wien, Skriptum für Uni-Lehrgang Immobilienmanagement und Bewertung, CEC TU Wien, S. 30

³⁸ siehe <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/dienststellen/ma21/> - abgefragt am 10.2.14

³⁹ siehe Bauordnung für Wien (WBO): <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b0200000.htm> - abgefragt am 25.1.14

von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

(8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

(10) In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(13) In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig.

In Wohn- oder gemischten Baugebieten sind grundsätzlich Geschäftsflächen und Wohnungen im Erdgeschoß erlaubt. Bei der Nutzung der Geschäftsfläche dürfen keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeigeführt werden. Im Geschäftsviertel dürfen die Erdgeschoße der Gebäude nur durch Geschäfte, Gewerbebetriebe usw. genutzt werden. Wohnungen dürfen nur errichtet werden, wenn der Fußboden von Wohnungen mindestens 3,5 Meter über dem anschließenden Gelände liegt. Ausnahmen sind Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung.

Wesentlich für Geschäftsflächen sind Bestimmungen zur Belichtung, die in der Wiener Bauordnung⁴⁰ geregelt sind:

WBO, § 106 Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung

(7) Verkaufsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion müssen den Bestimmungen über den gesetzlichen Lichteinfall, die natürliche Belichtung und die natürliche Belüftung nicht entsprechen; dies gilt auch für einen mit diesen Räumen verbundenen Büroraum. Wird den gesetzlichen Bestimmungen über den Lichteinfall und die natürliche Belichtung nicht entsprochen, müssen diese Räume mit einer tageslichtähnlichen Beleuchtung ausgestattet sein; ist keine natürliche Belüftung gegeben, müssen sie mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet sein. Lagerräume, in denen ständig oder regelmäßig Arbeiten zur Anlieferung, zur Lagerung, zur Betreuung, zum Abtransport oder zur Evidenthaltung des Lagergutes verrichtet werden, müssen den gesetzlichen Erfordernissen für Verkaufsräume entsprechen.

Die Nutzung der Erdgeschoßfläche als Wohnung oder als Beherbergungsstätte (siehe 2.2.2.3) in Wohn- oder gemischtem Baugebiet, wird durch die erschwerten Anforderungen hinsichtlich der Belichtung in der Wiener Bauordnung und durch die relevanten OIB-Richtlinien erschwert:

WBO, § 106 Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung

(1) Aufenthaltsräume⁴¹ müssen über eine im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden erfahrungsgemäß ausreichende natürliche Belichtung verfügen, es sei denn, auf Grund des Verwendungszweckes ist eine ausschließlich künstliche Beleuchtung ausreichend. Dabei sind insbesondere die Raumgeometrie und die Belichtungsverhältnisse zu berücksichtigen.

(3) An Straßenfronten, an denen die zulässige Höhe der gegenüberliegenden Gebäude nach § 75 Abs. 4 und 5 zu berechnen ist, gilt der Lichteinfall für

⁴⁰ siehe Bauordnung für Wien (WBO): <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b0200000.htm> - abgefragt am 25.1.14

⁴¹ siehe WBO (3) § 87: Aufenthaltsräume sind Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume).

Hauptfenster⁴² jedenfalls als gesichert. Dies gilt auch an den zu Verkehrsflächen gerichteten Gebäudefronten in Schutzzonen.

WBO § 121. Beherbergungsstätten und Heime⁴³

(2) Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; für Beherbergungsstätten genügt jedoch eine verglichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m³ zur Verfügung steht.

OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz⁴⁴

9.1.1. Bei Aufenthaltsräumen muss die gesamte Lichteintrittsfläche der Fenster mindestens 10 % der Bodenfläche dieses Raumes betragen, es sei denn, die spezielle Nutzung erfordert dies nicht. Dieses Maß vergrößert sich ab einer Raumtiefe von mehr als 5 m um jeweils 1 % pro Meter Raumtiefe.

9.1.2 Es muss für die gemäß 9.1.1 notwendigen Lichteintrittsflächen ein zur Belichtung ausreichender freier Lichteinfall gewährleistet sein. Dies gilt jedenfalls als erfüllt, wenn ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad, bezogen auf die Unterkante der Belichtungsöffnung in der Fassadenflucht, nicht überschritten wird. Die Lichteinfallrichtung darf dabei seitlich um nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden.

Mögliche Umwidmungen im Erdgeschoß⁴⁵

Grundeigentümer können einen Antrag auf Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bei der MA 21 stellen, die für die Ausarbeitung von Vorschlägen zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zuständig ist. Bestehende und bewilligte Nutzungen sind durch neue Flächenwidmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen. Im gemischten Bau- oder Wohngebiet besteht die

⁴² Siehe WBO (12) § 87: Hauptfenster sind Fenster ins Freie, die zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.

⁴³ siehe Bauordnung für Wien (WBO): <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b0200000.htm> - abgefragt am 25.1.14

⁴⁴ gem. Österreichisches Institut für Bautechnik (2007): OIB-Richtlinie 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz. OIB-300.3-005/07, S 6

⁴⁵ Expertengespräch Hanns Tietze, Technischer Oberamtsrat der MA 21, am 26.2.14

Möglichkeit Geschäftslokale in Wohnungen und auch umgekehrt umzuwidmen. Dabei findet eine Änderung der Raumwidmung statt und es muss eine Baubewilligung eingeholt werden:

WBO § 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. (...) Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, (...) durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

Geschäftsflächen im Erdgeschoß durch Wohnungen zu ersetzen ist in einem Geschäftsviertel auf keinen Fall möglich. Durch den Widmungszusatz Geschäftsviertel (GV) für Wohngebiete und gemischtes Baugebiet wurde die WBO im Jahr 1976 novelliert, um die Umwidmung von Geschäftsflächen in Wohnungen in ausgewiesenen Geschäftsvierteln zu verhindern. Dies geschah u.a. zum Schutz der Geschäftsviertel und steht auch im Zusammenhang mit dem vermehrten Bau von Einkaufszentren.⁴⁶

Bei Umwidmung eines Geschäftslokals in eine Wohnung wird neuer Wohnraum geschaffen und damit tritt die gesetzliche Stellplatzverpflichtung laut Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008)⁴⁷ in Kraft. Bei Änderungen der Raumwidmung wird die Schaffung von Stellplätzen auf dem Bauplatz bzw. die Entrichtung der

⁴⁶ Interview Hanns Tietze, Technischer Oberamtsrat der MA 21, am 26.2.14

⁴⁷ siehe Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008): <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b1000000.htm> - abgefragt am 26.2.14

Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien, oder die Anmietung eines Stellplatzes in einem Umkreisradius von ca. 500 m vorgeschrieben:

Stellplatzregulativ

§ 48. (1) Bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung entsteht eine Stellplatzverpflichtung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen; diese ist entweder als Naturalleistung (Pflichtstellplätze) grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen.

Einstellplätze außerhalb von Bauplätzen

§ 51. Die Verpflichtung nach § 48 Abs. 1 oder nach einem gemäß § 48 Abs. 2 erlassenen Stellplatzregulativ gilt auch dann als erfüllt, wenn die erforderliche Anzahl von Pflichtstellplätzen in entsprechendem Ausmaß außerhalb des Bauplatzes in einem Umkreis von zirka 500 m errichtet wird und die Einstellmöglichkeit vertraglich sichergestellt ist.

Höhe der Ausgleichsabgabe

§ 54. Die Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem Produkt des Einheitssatzes und jener Zahl, um die nach den Feststellungen des Bewilligungsbescheides (§ 52 Abs. 1) die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter der gesetzlich geforderten Anzahl zurückbleibt. Der Einheitssatz wird nach den durchschnittlichen Kosten des Grunderwerbes und der Errichtung eines Stellplatzes durch Verordnung der Wiener Landesregierung festgesetzt; er beträgt je Stellplatz höchstens 18.000,-- Euro.

Zusätzliche relevante gesetzliche Bestimmungen für Unternehmer

Zahlreiche Berufe wie z.B. Baumeister, EDV-Dienstleistungen, Handelsagenten, Handelsgewerbe, Massage, Tischler, Vermögensberatung, Unternehmensberatung, Versicherungsagenten, Versicherungsmakler, etc. unterliegen der Gewerbeordnung. Die Berechtigung wird durch Gewerbeanmeldung erlangt, wenn die in der Gewerbeordnung festgelegten Voraussetzungen gegeben sind. Über die zutreffende Berechtigung berät die Wirtschaftskammer und stellt bei Neugründungen bzw. Betriebsübergaben eine NeuFöG-Bestätigung

(Neugründungsförderungsgesetz) aus. Das Neugründungsförderungsgesetz begünstigt Unternehmensgründer und auch Betriebsnachfolger und befreit diese unter bestimmten Voraussetzungen von den Kosten der Gewerbeanmeldung (Stempelgebühren und Bundesverwaltungsabgaben, bestimmte Steuern und Abgaben, Teile der Lohnnebenkosten).⁴⁸

Mit Hilfe der Projektsprechtag in den magistratischen Bezirksämtern können Unternehmensgründer relativ unbürokratisch zu den entsprechenden Bewilligungen kommen und finden dort kompetente Ansprechpartner/Innen. Alle für die Betriebsgründung oder für die Veränderung des Betriebes notwendigen Informationen werden aus einer Hand geboten:⁴⁹

- Juristinnen und Juristen des Bezirksamtes
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen (MA 36)
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wirtschaftskammer
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Arbeitsinspektorates

Abhängig der Beschäftigung von Arbeitnehmern ist auch das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG)⁵⁰ über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit und die Anforderungen an Arbeitsstätten laut der Arbeitsstättenverordnung (AStV) zu beachten. Die Arbeitsstättenverordnung definiert die Gegebenheiten am Arbeitsplatz wie Verkehrswege, Ausgänge, Stiegen, Beleuchtung und Belüftung von Räumen, Fußböden, Wänden und Decken, Türen, Fenstern, Lichtkuppeln und Glasdächern, Sicherheitsbeleuchtungen, Alarminrichtungen, barrierefreie Gestaltung, Sicherung der Fluchtwege, Brandschutz und Erste Hilfe, Anforderungen an Arbeitsräume, sanitäre Vorkehrungen und Sozialeinrichtungen.⁵¹

⁴⁸ vgl. <https://www.wko.at/Content.Node/Service/Wirtschaftsrecht-und-Gewerberecht/Gewerberecht/Gewerbebeanmeldung/Gewerbebeanmeldung.html> - abgefragt am 28.2.14

⁴⁹ siehe <http://www.wien.gv.at/mba/projekt.html> - abgefragt am 24.1.14

⁵⁰ gem. ASchG

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10008910> - abgerufen am 25.1.14

⁵¹ vgl. Arbeitsstättenverordnung (AStV)

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10009098> - abgefragt am 25.1.14

Im nächsten Kapitel wird aufgezeigt, welche Kriterien zur Gestaltung des Mietpreises bei Geschäftslokalen ausschlaggebend sind und bei der Vermarktung berücksichtigt werden müssen.

2.4 Vermarktungsrelevante Rahmenbedingungen bei Geschäftsflächen

2.4.1 Ermittlung des Hauptmietzinses

Der Mietzins setzt sich grundsätzlich aus dem Hauptmietzins, den anteiligen Betriebskosten, den anteiligen öffentlichen Abgaben sowie den anteiligen allfälligen besonderen Aufwendungen, dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, und der Umsatzsteuer zusammen.⁵² Grundsätzlich wird in dieser Arbeit bei der Wertermittlung immer nur vom Hauptmietzins gesprochen.

Die Mietpreisbildung erfolgt bei Geschäftsflächen, die in den Vollarwendungsbereich des MRG fallen, durch die Ermittlung des *angemessenen Hauptmietzinses*.⁵³ Unterliegt ein Mietobjekt jedoch nur zum Teil (Teilarwendungsbereich) oder gar nicht dem MRG (Vollausnahmebereich), kann der Mietzins („Freie Mietzins“) sowie seine Fälligkeit frei vereinbart werden. Dieser richtet sich nach Angebot und Nachfrage und kann nur durch die allg. Vorschriften des ABGB, wie Wucher, Sittenwidrigkeit, Zwang, List, Irrtum, Drohung oder Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes beschränkt werden.⁵⁴ Die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses ist oft nur unwesentlich oder gar nicht geringer als der freie Mietzins, kann jedoch über Antrag des Mieters von der Schlichtungsstelle oder dem Gericht überprüft und allenfalls herabgesetzt werden.⁵⁵

Der angemessene Hauptmietzins wird grundsätzlich nach der Vergleichswertmethode in 2 Schritten ermittelt. Zuerst werden möglichst viele vergleichbare Geschäftsflächen nach Art, Größe, Lage, ermittelt, um anschließend

⁵² Vgl. § 15 (1) MRG

⁵³ gem. § 16 (1) MRG

⁵⁴ vgl. Immobilienbewertung Österreich (2009). Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2. Auflage, S. 558

⁵⁵ Dirnbacher, Wolfgang (2007): MRG. Das Mietrechtsgesetz. Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, S. 217f

eventuelle Anpassungen durch Zu- und Abschläge aufgrund der Beschaffenheit und dem Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Geschäftslokals vorzunehmen.⁵⁶

Bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzins unter Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit gem. §§ 12a und 46a MRG (Hauptmietzins bei Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens bzw. bei bestehenden Mietverträgen) wird die Ertragschwäche der Branche und in weiterer Folge die soziale Schutzwürdigkeit überprüft.

Wird ein Hauptmietvertrag befristet abgeschlossen, muss im Vollenwendungsbereich des MRG der Hauptmietzins um 25% vom höchst zulässigen Mietzins reduziert werden. Bei unbefristeten Verträgen bzw. bei Umwandlung eines befristeten in einen unbefristeten entfällt der Abschlag.

Grundsätzlich kann sich ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, auf die Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes gerügt hat.⁵⁷

2.4.2 Bestimmungsgrößen der Mietpreisbildung

Zu den wesentlichen mietpreisbestimmenden Merkmalen bei Geschäftsflächen gehören.⁵⁸

- a. die Art des Geschäftslokals,
- b. die Geschäftslage,
- c. die Ladengröße
- d. die Beschaffenheit,
 - der Zuschnitt Ladentiefe und Schaufensterfront
 - die Flächeneffizienz (Verhältnis von Verkaufs- und Nebenflächen)
 - die Etagenbindung bei mehreren Verkaufsebenen
 - die Zugangsmöglichkeiten bzw. der Eingangsbereich
 - die Werbemöglichkeiten
 - die Anlieferungsmöglichkeiten
- e. der Ausstattungs- und Erhaltungszustand.

⁵⁶ vgl. Immobilienbewertung Österreich (2009). Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2. Auflage, S. 547f

⁵⁷ vgl. § 16 MRG

⁵⁸ gem. § 16 (1) MRG und vgl. Dröge, Ferdinand (2005): Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum. Luchterhand, 3. neu bearb. und erw. Auflage, München, S. 492

2.4.2.1 Art des Geschäftslokals⁵⁹

Bei Geschäftsflächen wird die objektive Eignung des Mietobjekts überprüft. Für welchen Geschäftszweig bzw. welche Branche kann das Geschäftslokal verwendet werden. Dies kann aber nur im engen Zusammenhang mit der Lage, der Ladengröße und der Beschaffenheit des Mietobjekts beurteilt werden. Der angemessene Hauptmietzins muss jedoch einen branchenunabhängigen Mietpreis darstellen.

2.4.2.2 Geschäftslage

Bei Geschäftsflächen ist die Lage- bzw. Standortqualität ein wesentliches wenn nicht sogar das bedeutendste mietpreisbestimmende Kriterium. Für die typischen Geschäftslokalmieter ist die Passantenfrequenz bzw. das Umsatzpotenzial unter den gegebenen Marktbedingungen am Standort das wesentliche Entscheidungsmerkmal. Je höher der zu erwartende Umsatz in einer Lage, desto mehr ist die Bereitschaft gegeben eine höhere Miete je m² zu zahlen.⁶⁰

Nicht nur die Kundenfrequenz bestimmt die Lagequalität, vor allem die Kaufkraft der Konsumenten ist wesentlich. Für Unternehmen zählt eine hohe Flächenproduktivität – Umsatz je m² Verkaufsfläche. In teuren Geschäftslagen ist dies mit hochpreisigen kleinvolumigen Produkten mit begrenzten Sortimenten möglich.⁶¹

Als weiter qualitative als auch quantitative Kriterien zur Bestimmung der Lage sind die Dichte des Geschäftsbesatzes, der Branchenmix bzw. die Sortimentsauswahl im Umfeld, der Filialisierungsgrad, die Flächenstruktur und das Niveau der angrenzenden Geschäfte von ausschlaggebender Bedeutung. Erheblich ist auch die Leerstandsquote im Umfeld - größere Leerstände rufen bei Kunden eine negative Assoziation mit der Lage hervor.⁶²

Bei der Geschäftslage wird weiterhin zwischen der *Lage innerhalb des Gebäudes* und der *geographischen Lage* unterschieden.

⁵⁹ vgl. Immobilienbewertung Österreich (2009). Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2. Auflage, S. 550

⁶⁰ vgl. Lehmann-Menge, Eris: Detaillierte Bestimmungsgrößen der Mietpreisbildung. Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2012, S. 1
http://www.cottbus.ihk.de/linkableblob/cbihk24/produktmarken/standortpolitik/Wirtschaft_in_Zahlen/Gewerbemieten/2039072/3./data/2012_Detaillierte_Bestimmungsgrößen_zur_Mietpreisbildung-data.pdf. abgerufen am 29.12.13

⁶¹ vgl. Immobilienbewertung Österreich (2009). Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2. Auflage, S. 559

⁶² vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Arbeitskreis 8 Einzelhandel und Immobilienwirtschaft (2000): S. 20 und vgl. Dröge, Ferdinand (2005): S. 492

Lage innerhalb des Gebäudes

Bei der Beurteilung der Lage innerhalb des Gebäudes sind folgende 3 Kriterien zu untersuchen:⁶³

- Frequenzlage: Anbindung an eine bestimmte Frequenz bzw. die Nähe zu „attraktiven“ Mietern in Fußgängerzonen und Einkaufszentren
- Stockwerkslage: Souterrain, Erdgeschoß oder Obergeschoß
- Raumaufteilung: Barrieren durch Verbindungstreppen oder nicht zusammenhängenden Geschäftsflächen

Geographische Lage

Folgende Klassifizierung der Geschäftslagen hat sich im Fachjargon durchgesetzt:⁶⁴

Klassifikation der Lage	Beispielhafte Merkmale
1a -Lage im Geschäftszentrum	<ul style="list-style-type: none">• sehr hohe Kundenfrequenz• meist in der FUZO mit den höchsten EH-Mieten• meist im Kernbereich der Fußgängerzone• Lagequalität unterschiedlich ausgeprägt durch z.B. der Lage in der FUZO und der Straßenbreite
1b –Lage im Geschäftskern	<ul style="list-style-type: none">• Hohe Kundenfrequenz• Sehr gute Geschäftslagen im Kernbereich der Städte
1c-Lage im Geschäftskern	<ul style="list-style-type: none">• Geringe Kundenfrequenz• Abseitige Lagen im Zentrum wie z.B. kleine Nebenstraßen von FUZO
2a-Lage im Nebenkern	<ul style="list-style-type: none">• Guten Geschäftslagen wie z.B. EKZ außerhalb des Ortskerns oder Nebenzentren im innerstädtischen Bereich

⁶³ Quelle Immobilienbewertung Österreich (2009). Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2. Auflage, S. 553

⁶⁴ vgl. Dröge, Ferdinand (2005): S. 492f

2b-Lage im Nebenkern	<ul style="list-style-type: none"> • Randlagen des eigentlichen Nebenzentrums • Abgrenzte Gegenden z.B. durch ein stark befahrene Straße, Busspuren, Kirche oder öffentliche Gebäude und Verwaltungen
2c-Lage im Nebenkern (Bezeichnung oft auch als die C-Lage, Dreier- oder Streulage)	<ul style="list-style-type: none"> • Keine direkte Verbindung mehr zum Nebenzentrum • Wohngegenden • Geschäfte zur Versorgung des Gebietes

Tabelle 1: Klassifizierung der Geschäftslagen

Die Zentrallage in Metropolen bzw. Großstädten kann qualitativ wie folgt differenziert werden.⁶⁵

- Luxuslage: Hochpreissegment, exklusive Marken und beratungsintensives Sortiment
- Niveaulage: hochwertige und beratungsintensive Sortimente (aber kein exklusives Angebot)
- Konsumlage: Lage mit absolut höchster Frequenz; geprägt durch schnellen Umschlag der Waren und durch ein Sortiment für breites Publikum, Magnetbetriebe (z.B. Kaufhaus) als Frequenzbringer

Außerhalb der Zentralbereiche kann man 3 Bereiche unterscheiden:

- Nicht-innerstädtische Einzelhandelslagen: einheitlich geplante, gebaute und gemanagte Einkaufszentren außerhalb „gewachsener“ Einkaufsbereiche (Fachmarkt- oder Shoppingzentren)
- Streulagen: Einzelläden bzw. separierte Läden ohne durchgängige fußläufige Verbindungswege; keine Passantenfrequenz
- Sonderlagen: Einzelhandel an/in Bahnhöfen, Flughäfen, Krankenhäusern, Hotels, Bürokomplexen – die Frequenz wird von anderen Nutzungen/Einrichtungen erzeugt (Grenzfall ist ein Shoppingzentrum im Bahnhof)

Die klassisch gewachsenen Einzelhandelslagen in den Fußgängerzonen der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren werden in der Regel je nach

⁶⁵ vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Arbeitskreis 8 Einzelhandel und Immobilienwirtschaft (2000): S. 20

Passantenfrequenz in A-, B-, und C-Lagen (Abstufung je Kategorie nach „plus“ und „minus“ möglich) klassifiziert. Diese Lagebereiche sind nicht immer leicht abzugrenzen und können sich im Laufe der Zeit auch verändern:⁶⁶

A-Lagen generell

- höchste Passantenfrequenz
- dichtester Geschäftsbesatz mit Einschluss von großflächigen Magnetbetrieben (z. B. Waren- und Kaufhäuser)
- alle innenstadttypischen Sortimente (Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Bücher, Tonträger) sind vertreten; relativ ausgewogene Sortimentsstruktur mit starker Betonung modischer Sortimente
- ergänzende einzelhandelsnahe Dienstleistungen (u.a. Reisebüros, Gastronomie) sind räumlich gut integriert und führen nicht zu einer erheblichen Unterbrechung der Ladenfront
- keine Mindernutzungen; alle vorhandenen Entwicklungsflächen sind für Handelsnutzungen (Branchen) vermarktbar (i. d. R. zu beziehen auf EG-, UG und 1. OG-Lage in größeren Städten)
- Ladenleerstände treten nur im Rahmen dynamischer Entwicklung/Umstrukturierung des Einzelhandels auf ("natürliche" Fluktuation)

Die *TOP A-Lage* ist durch die höchste Fußgängerfrequenz innerhalb der Stadt gekennzeichnet und verzeichnet daher Höchstmieten.

B-Lagen generell

- dichter Geschäftsbesatz, vereinzelt Unterbrechungen durch andere Nutzungen
- Dominanz von Klein- und Mittelbetrieben
- neben innenstadtrelevanten Sortimenten rücken tägliche Bedarfsdeckung und Spezialbedarfe in den Vordergrund (Drogerie/Parfümerie, Tabak/Zeitschriften, Feinkost)
- Konzentration einzelner Bedarfsgruppen
- hohe, aber nicht höchste Passantenfrequenz
- Dienstleistungsstandorte können den Geschäftsbesatz unterbrechen (Banken, Gastronomie, Reisebüros etc.)

⁶⁶ vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Arbeitskreis 8 Einzelhandel und Immobilienwirtschaft (2000): S. 22

- Mindergenutzte Grundstücke und Ladenleerstände verringern die Einkaufsattraktivität

C-Lagen generell

- Geschäftsbesatz dünnt sich aus; zahlreiche Unterbrechungen durch andere Nutzungen
- geringe und unregelmäßige Passantenfrequenz
- einseitige Sortimentsstruktur, vor allem Klein- und Mittelbetriebe (z.B. täglicher Bedarf, Cityrand-Sortimente - Einrichtungsbedarf, Heimtextilien)
- verstärktes Auftreten von "unerwünschten" Nutzungen (Spielotheken, Sex-Shops etc.), abschnittsweise auch Dominanz von Gastronomiebetrieben
- Vergleichsweise höhere Fluktuation und höherer Anteil an Ladenleerständen

2.4.2.3 Größe der Geschäftsfläche in Verbindung mit der Beschaffenheit

Als nächst wichtiger Einflussfaktor wirkt erfahrungsgemäß die Größe des Ladens und damit verbunden der Zuschnitt der Ladentiefe und der Schaufensterfront. Grundsätzlich werden kleinere Geschäftslokale zu tendenziell höheren Mietpreisen je m² Mietfläche als größere gehandelt. Für gewisse Branchen (abhängig auch vom Sortiment) ist eine gewisse Mindestgröße notwendig. Es lassen sich jedoch aufgrund der regionalen Unterschiede (Lage im Geschäfts- oder Nebenkern) keine allgemein verbindlichen Angaben machen.⁶⁷ *„Neuere Studien weisen jedoch darauf hin, dass mit sinkendem Mietpreinsniveau und abnehmender Zentralität – vor allem in (klein-)städtischen Lagen und im ländlichen Bereich - der mietpreisbildende Einfluss der Ladengröße abnimmt. Gerade bei Märkten mit deutlichen Angebotsüberhängen, so zeigt die Erfahrung, ist der mietpreisbildende Einfluss des Größenmerkmals eher gering.“*⁶⁸

Die Tiefe der Verkaufsfläche sowie die Breite der Schaufensterfront stehen auch eng im Zusammenhang mit den Werbemöglichkeiten des Mieters. Ein höheres Mietentgelt ist für weniger tief geschnittene Geschäftsflächen mit breiten Schaufensterfronten und Werbemöglichkeiten, als für schmal und tief geschnittene

⁶⁷ vgl. Dröge, Ferdinand (2005): Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum. Luchterhand, 3. neu bearb. und erw. Auflage, München, S. 496

⁶⁸ vgl. Lehmann-Menge, Eris: Detaillierte Bestimmungsgrößen der Mietpreisbildung. Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2012, S. 9

mit kleiner Schaufensterfront erzielbar. Eine idealtypische Einzelhandelsfläche weist folgende Merkmale und Kriterien auf.⁶⁹

- Größe der Geschäftsfläche mit ca. 100 m²
- Schaufensterfront mit mindestens 6 m
- rechteckiger Schnitt der Geschäftsfläche und
- ein barrierefreier schwellenloser Zugang

Zur Vergleichbarkeit von Einzelhandelsflächen hinsichtlich der Ladengröße, der Ladentiefe und dem Ladenzuschnitt, wird zur Mietpreisberechnung oft die Zoning Methode verwendet. Bei der Zoning Methode wird die Ladenfläche entsprechend der Ladentiefe in unterschiedliche Zonen eingeteilt. Begründet wird die Zonierung der Geschäftsfläche damit, dass auf der Verkaufsfläche in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich bzw. der Straßenfront der höchste Umsatz erzielt werden kann. Nebenflächen wie Lager, Sanitär- und Personalräume werden daher in den hinteren Bereichen des Geschäftslokals installiert.⁷⁰

Ein weiterer wesentlicher Aspekt für die Mietpreisbestimmung stellt die Flächeneffizienz - das Verhältnis von umsatzrelevanter Verkaufsfläche zu Nebenflächen wie Lager, Anlieferung, Büro- und Sozialräume - dar.

Der Bedarf an Lager- und sonstigen Nebenflächen ist aufgrund zeitgemäßer Belieferungstechniken rückläufig. Gerade bei Altbauten sind die Nebenflächen im Verhältnis zur Verkaufsfläche relativ groß – Kosten-/Nutzenfaktor. Hier sollte geprüft werden, ob eine Änderung der Flächen durch wirtschaftlich tragbare Umbaumaßnahmen praktikabel wäre.⁷¹

2.4.2.4 Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Bei Geschäftsflächen dürfen nur branchenunabhängige Investitionen zur Mietpreisbestimmung herangezogen werden. Investitionen wirken sich auf den angemessenen Hauptmietzins in der Hinsicht aus, dass vom Mieter getätigte Investitionen den Mietzins verringern bzw. vom Vermieter investierte Ausstattungen

⁶⁹ vgl. Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen; Weyers, Gustav (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, S. 1.562

⁷⁰ vgl. Immobilienbewertung Österreich (2009). Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2. Auflage, S. 580

⁷¹ vgl. Dröge, Ferdinand (2005): Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum. Luchterhand, 3. neu bearb. und erw. Auflage, München, S. 498

den Mietpreis erhöhen. Folgende Ausstattungskriterien müssen zur Beurteilung des angemessenen Mietzinses herangezogen werden:⁷²

- Beheizung (Elektro-, Gas-, Ölheizung, Fernwärme)
- Anschlussmöglichkeiten für Elektro- und Wasserinstallationen
- Zustand und Ausstattung der Sanitäreinrichtungen, Küchen und Aufenthaltsräume
- Vorhandensein von Aufzügen für Personal oder Lasten
- Qualität und Zustand des Fußbodenbelag
- Abgehängte Decken
- Beleuchtungs-, Belüftungs- und Kühlmöglichkeiten

Beim Erhaltungszustand von Geschäftslokalen ist in erste Linie der Zustand von Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen zu beurteilen.

Laut Literatur hat die Ausstattung innerhalb der Geschäftsräumlichkeiten eine untergeordnete Bedeutung als die bereits angeführten Determinanten wie Lage, Größe und Flächeneffizienz. Auch der Gesamteindruck des Hauses bzw. die Signalwirkung eines Objektes wirken sich nur mäßig auf den Mietpreis aus.⁷³

Aus Vermarktungssicht haben Ausstattungsmerkmale sehr wohl einen wesentlichen Einfluss auf die Mietpreisgestaltung und den damit einhergehenden Vermarktungszeitraum. Dabei handelt es sich vor allem um Geschäftsflächen außerhalb des Geschäftskerns (2er-Lagen) bzw. wie in dieser Arbeit bezeichneten Rand- und Nebenlagen.

Im folgenden Kapitel wird die derzeitige Leerstandssituation bei Geschäftsflächen in Wien dargelegt, Ursachen für Leerstellungen veranschaulicht, und abschließend der Mehrwert einer vermieteten Erdgeschoßfläche aufgezeigt.

⁷² vgl. Immobilienbewertung Österreich (2009). Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2. Auflage, S. 554f

⁷³ vgl. Dröge, Ferdinand (2005): Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum. Luchterhand, 3. neu bearb. und erw. Auflage, München, S. 498

2.5 Leerstandsproblematik bei Geschäftsflächen

2.5.1 Definition und Fakten

„Der Begriff Leerstand fasst sämtliche leer stehende Flächen in einem festgelegten Untersuchungsgebiet zur einem bestimmten Zeitpunkt, bezogen auf eine Maßeinheit - Bürofläche, Verkaufsfläche, Geschäftsfläche, vermietbare Fläche usw. – zusammen. Zu den leerstehenden Flächen zählen auch freie und nutzbare Flächen, effektiv leer stehende Flächen, noch nicht vermietete Flächen von fertig gestellten Neubauimmobilien und zur Untervermietung angebotenen Flächen.“⁷⁴

Der ermittelte Leerstand im Verhältnis zum Gesamtbestand ergibt die Leerstandsrate einer Immobilienart. Die Leerstandsrate wird auch als Marktindikator bezeichnet, da sie sich aus dem vorhandenen Angebot und der bestehenden Nachfrage ergibt.⁷⁵

Laut Standort & Markt liegt in Wien die Leerstandsquote in den Geschäftsstraßen bei rund 7%, ragt aber in einigen Bezirken deutlich über 10% hinaus:

⁷⁴ siehe Falk, Bernd (2004): Fachlexikon Immobilienwirtschaft. 3. Auflage, Rudolf Müller, Köln, S. 560

⁷⁵ vgl. Falk, Bernd (2004). Fachlexikon Immobilienwirtschaft. 3. Auflage, Rudolf Müller, Köln, S. 561

Einzelhandelsausstattung in den Wiener Geschäftsstraßen (Reihung nach Verkaufsfläche)							
Geschäftsbereich	Bezirk	Verkaufsfläche (m ²)	Einzelhandelsbegleitendes Angebot		Leerstand		Gesamt (m ²)
			(m ²)	Anteil	(m ²)	Quote	
Innere Mariahilfer Straße	6/7	175.174	22.780	13 %	5.512	3 %	203.466
City Gesamt	1	173.622	109.755	63 %	25.162	8 %	308.539
Favoriten-Zentralbereich	10	51.906	16.953	33 %	3.495	5 %	72.354
Floridsdorf-Zentralbereich	21	28.538	11.845	42 %	7.586	16 %	47.969
Landstraßer Hauptstraße	3	35.937	13.996	39 %	1.555	3 %	51.488
Meidling-Zentralbereich	12	32.615	8.481	26 %	2.572	6 %	43.668
Simmeringer Hauptstraße	11	30.520	8.276	27 %	2.576	6 %	41.372
Thaliastraße	16	28.305	12.477	44 %	4.675	10 %	45.457
Brigittenau-Zentralbereich	20	22.816	12.688	56 %	3.066	8 %	38.570
Nußdorfer Straße	9	17.312	9.904	57 %	3.878	12 %	31.094
Äußere Mariahilfer Straße	15	28.232	6.516	23 %	1.333	4 %	36.081
Äußere Währinger Straße	18	12.861	4.789	37 %	1.090	6 %	18.740
Hemals-Zentralbereich	17	12.612	7.538	60 %	2.830	12 %	22.980
Hütteldorfer Straße	14/15	12.054	4.352	36 %	3.766	19 %	20.172
Taborstraße	2	16.057	4.807	30 %	1.994	9 %	22.858
Wiedner Hauptstraße	4	10.282	6.645	65 %	945	5 %	17.872
Alser Straße	8/9	10.395	5.841	56 %	785	5 %	17.021
Josefstädter Straße	8	10.116	5.454	54 %	802	5 %	16.372
Praterstraße	2	9.174	9.370	102 %	1.715	8 %	20.259
Hietzing-Zentralbereich	13	9.607	5.794	60 %	225	1 %	15.626
Lerchenfelder Straße	7/8	7.907	5.546	70 %	1.825	12 %	15.278
Reinprechtsdorfer Straße	5	7.157	4.104	57 %	881	7 %	12.142
Summe		743.199	297.911	40 %	78.268	7 %	1.119.378

Abbildung 2: Einzelhandelsausstattung in den Wiener Geschäftsstraßen⁷⁶

Die Abbildung zeigt auch, dass in Wien die klassischen Einzelhandelsnutzungen anteilmäßig in den Hintergrund rücken. Die durchschnittliche Quote für „einzelhandelsbegleitende Nutzungen“ (siehe Kapitel 2.2.2.2) beträgt 40 %, in einigen Bezirken erreichte Wien Spitzenwerte deutlich über 50 %. Im europäischen Vergleich mit Hamburg 35%, Berlin 41%, Frankfurt 32% und Kopenhagen 29% , nimmt Wien eine Spitzenposition ein. Die einzelhandelsbegleitenden Nutzungen auf den Geschäftsstraßen in Wien umfassen insbesondere gastronomische Angebote, jegliche Art von Dienstleistungen und Freizeitflächen.⁷⁷

Im Gegensatz zu Standort & Markt zählt das ServiceCenter Geschäftslokale der Wirtschaftskammer Wien nur die effektiven Leerstände zu den freien Lokalen auf Ihrer Plattform. Geschäftslokale die als augenscheinlich leerstehend empfunden werden, weil sie gegenüber dem öffentlichen Raum verschlossen sind und z.B. als Lager verwendet werden, aber in einem aufrechten Mietverhältnis stehen, werden

⁷⁶ Quelle Standort & Markt (2012): Fortschreibung der Einzelhandelserhebung 2009. BulwienGesa AG, Baden. In: Masterplan zur Urbanitätsoffensive. Erdgeschoßzonen in Wien. S. 78

⁷⁷ Vgl. Wirtschaftskammer Wien, Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik (2013): Masterplan zur Urbanitätsoffensive. Erdgeschoßzonen in Wien. Band 46 der Reihe STADTPROFIL, S. 74

nicht dazu gezählt. Die beiden u.a. Statistiken zeigen die Anzahl der gemeldeten freien Lokale an das Servicecenter Geschäftslokale der WK Wien. Zuerst die Grafik der freien Lokale in Prozent pro Bezirk (Stand Jänner 2013). Die zweite Statistik zeigt den Verlauf der freien Geschäftsflächen vom Jahr 2005 bis 2013. Die Anzahl der freien Lokale war 423 - Stand Jänner 2014. Im Dezember 2013 gab es einen Serverausfall, daher ist die Zahl zusätzlich gesunken.⁷⁸

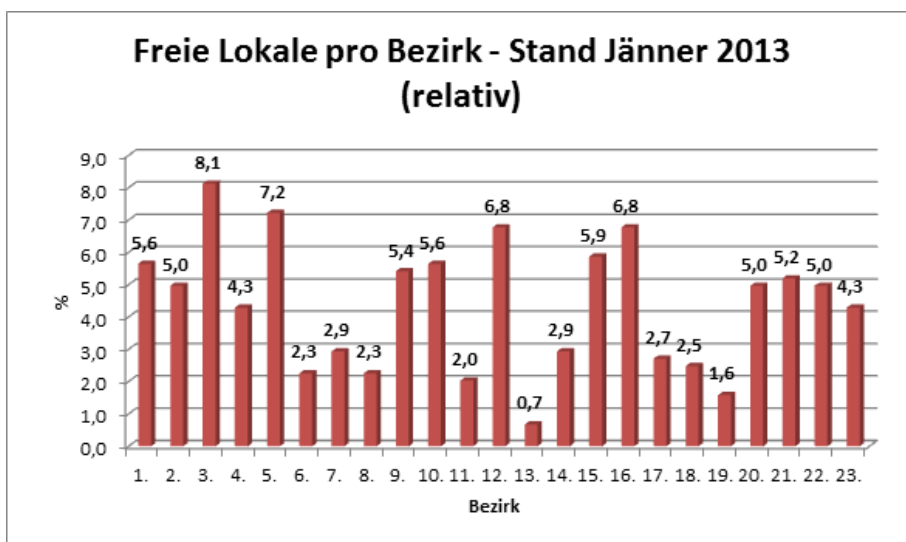


Abbildung 3: Anzahl der freien Lokale pro Bezirk im Jänner 2013⁷⁹

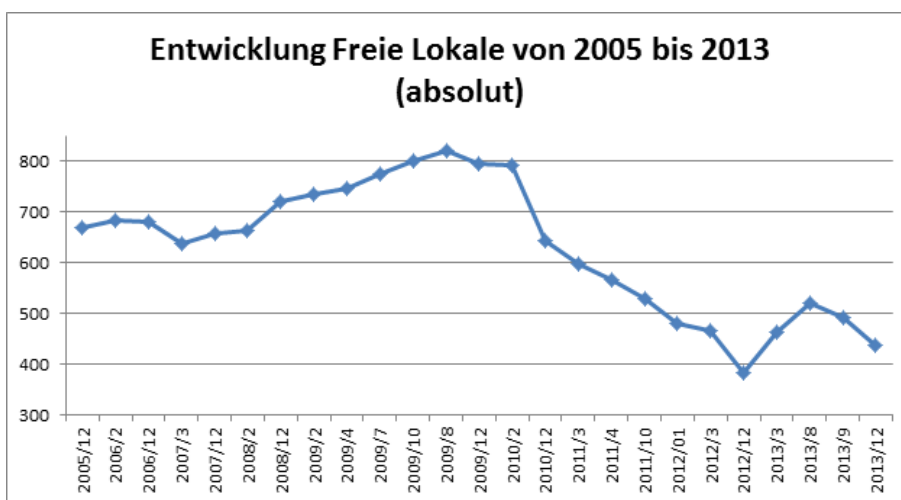


Abbildung 4: Entwicklung der freien Lokale von 2005 bis 2013⁸⁰

⁷⁸ Expertengespräch DI (FH) Silvia Spendier, Abteilung Mitgliederservice, Wiener Einkaufsstraßen-Management, ServiceCenter Geschäftslokale

⁷⁹ Quelle Wirtschaftskammer Wien: Expertengespräch DI (FH) Silvia Spendier, Abteilung Mitgliederservice, Wiener Einkaufsstraßen-Management, ServiceCenter Geschäftslokale

⁸⁰ Quelle Wirtschaftskammer Wien: Expertengespräch DI (FH) Silvia Spendier, Abteilung Mitgliederservice, Wiener Einkaufsstraßen-Management, ServiceCenter Geschäftslokale

Sämtliche Gebiete auf der folgenden Karte werden von der Wirtschaftskammer Wien erhoben, sprich die freien Lokale mit den Einkaufsstraßen-Vereinen in rot und die typischen Wiener Grätzl in blau. Erfasst werden damit ca. 70 % aller freien Geschäftslokale in Wien.⁸¹

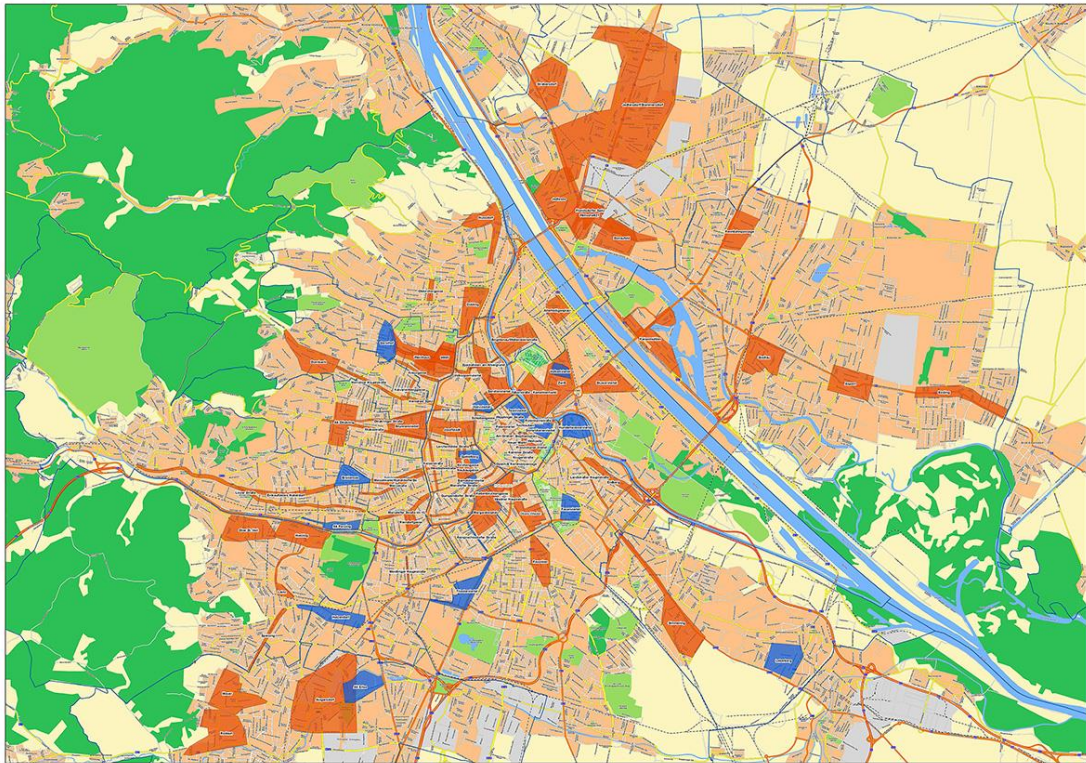


Abbildung 5: Freie Lokale und Einkaufsstraßenvereine ServiceCenter Geschäftslokale⁸²

Konkrete Aufzeichnung über den tatsächlichen Leerstand von Geschäftslokalen in Rand- und Nebenlagen gibt es nicht. Geschätzt wird der reale Leerstand auf ca. 5.000 Geschäftsflächen, wovon 2/3 davon als Subnutzung wie z.B. als Lager verwendet werden oder aufgrund von Mieter- oder Erbstreitigkeiten nicht verfügbar sind.⁸³

⁸¹ Der Begriff Grätzl oder auch Grätzl entstand im 18. Jahrhundert im Zuge der Eingemeindung und beschreibt oftmals historische Wohnviertel. Heute bezeichnet man ein Stadtviertel in Wien mit besonderem Charakter, eigenem Lebensgefühl, Einkaufszentren, Wohngebieten und Beisln als ‚Grätzl‘. In der wissenschaftlichen Fachliteratur wird ‚Grätzl‘ als Synonym für das Wort „Quartier“ bezeichnet. Siehe <http://wienwiki.wienerzeitung.at/WIENWIKI/Grätzl> - abgefragt am 10.1.14

⁸² Quelle Wirtschaftskammer Wien: Expertengespräch DI (FH) Silvia Spendier, Abteilung Mitgliederservice, Wiener Einkaufsstraßen-Management, ServiceCenter Geschäftslokale

⁸³ Expertengespräch Guido Miklautsch, MSc, MBA, Referatsleiter Wiener Einkaufsstraßen-Management

2.5.2 Ursachen für Leerstände

Die Gründe für die Entstehung von Ladenleerständen sind sehr vielfältig. Das städtische Leben in Wien wurde Jahrzehnte lang durch einen Mix aus Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoß geprägt. Die Entwicklung der Erdgeschoßfläche steht im Spannungsfeld unterschiedlichster Interessenslagen. Ein tiefgreifender Funktionswandel der Erdgeschoßlagen wurde durch Umstrukturierungsprozesse im gewerblichen Bereich wie im Einzelhandel, durch ein verändertes Konsumverhalten, durch soziale und kulturelle Werteverstärkungen, aber auch durch rechtliche Rahmenbedingungen bewirkt. Der sichtbare Ausdruck dieses strukturell begründeten Wandels sind ausgeprägte Leerstände, untergenutzte Geschäfts- oder Gewerbeflächen oder auch erdgeschoßige Pkw-Parkplätze und Tiefgaragen-Zufahrten.⁸⁴

Viele Geschäftsflächen entsprechen nicht mehr den Anforderungen des modernen Einzelhandels. Der Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahrzehnten sowohl räumlich als auch strukturellen verändert. Der steigende Flächenbedarf führte zu einem massiven Flächenwachstum in Form von neuen Einkaufs- und Fachmarktzentren in Peripheren Lagen. Andererseits gibt es viele innovative Nutzungen abseits des klassischen Einzelhandels, die kleinflächige leerstehende Geschäftsflächen nutzen könnten. Daraus lässt sich schließen, dass nicht nur Flächengröße und –zuschnitte Leerstellungen begründen, sondern auch die fehlende Flexibilität der Hauseigentümer bei der Vermietung ihrer Geschäftsflächen.⁸⁵

Die folgende Abbildung zeigt eine Art Kreislauf der parallel ablaufenden und sich selbst verstärkenden Prozesse der Leerstandsentsstehung:

⁸⁴ vgl. Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Herausforderung Erdgeschoß. in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S. 6

⁸⁵ vgl. Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009): Strategisches Leerstandsmanagement. Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Düsseldorf, S. 13ff

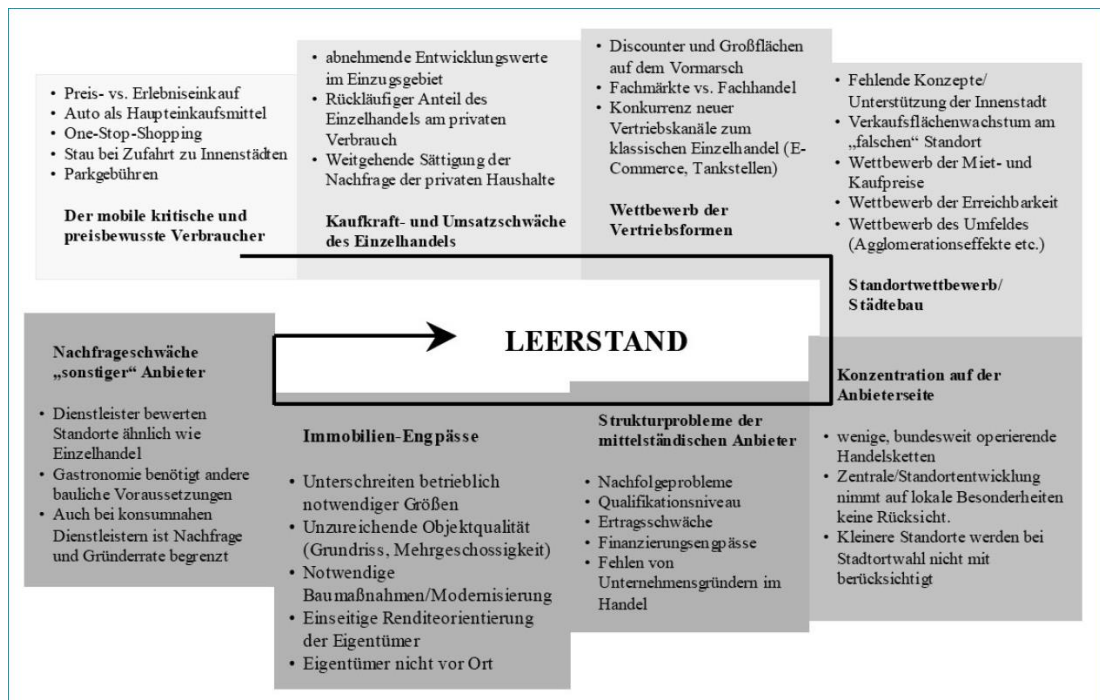


Abbildung 6: Prozesse der Entstehung von Leerständen⁸⁶

Überblicksmäßig können folgende Ursachen bzw. Gründe für Leerstände angeführt werden:⁸⁷

- „Viele Geschäftslokale sind gemessen an heutigen Handelskonzepten zu klein und können daher am Markt nicht bestehen; eine Zusammenlegung kleiner Einheiten wäre notwendig, was aber angesichts komplexer Eigentümerstrukturen, baulicher Restriktionen und konkreter Vermietungsverhältnisse kaum umsetzbar ist.“
- Viele Geschäftslokale entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard (Substandard) und sind stark sanierungsbedürftig.
- Vor allem kleine und unzureichend ausgestattete Geschäftslokale können oftmals nur temporär vermietet werden. Die Motivation für Eigentümer, in die Lokale zu investieren, ist dadurch gering.

⁸⁶ Quelle: Dammer, Monika (2004): Möglichkeiten der Behebung und Verwertung von innerstädtischen Leerständen im Handel in Deutschland. Seminararbeit. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, S. 7: http://www.dssw.de/fileadmin/repository_redakteure/downloads/DSSW-Materialien/2005/2005-leerstand.pdf?PHPSESSID=e17333a2adfdf88c8707b8173e2bf7c4 - abgefragt am 10.3.14

⁸⁷ siehe Gruber, Sabine; Klerings, Christiane: Bericht des Arbeitskreises Erdgeschoßzonen im Rahmen von OVERVIEW als Grundlage der Tagung VIEW am 3.12.2009, im Auftrag der MA 25 Gebietsbetreuung. in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S. 35

- *Das Umfeld ist unattraktiv (laute Straße, ungepflegte Lokale, keine öffentlichen Aufenthaltsorte).*
- *Gerade in problematischen Situationen ist kaum jemand bereit, als Erster zu investieren und ein Vermietungsrisiko in Kauf zu nehmen.*
- *Komplexe Eigentümerstrukturen, vielfältige und mitunter konkurrierende Vermietungsinteressen und Entwicklungsabsichten werden zur großen Hürde für ein koordiniertes Handeln.*
- *Der mit dem Ausbau von Shopping Citys in der Peripherie und Shopping Malls an konzentrierten Standorten verbundene Kaufkraftabfluss beschleunigt die Abwanderung einzelner Geschäfte in besser frequentierte Geschäftslagen, führt zu einem unausgewogenen Branchenmix und verstärkt dadurch die Tendenz der Geschäftsaufgabe. Immer mehr gründerzeitliche Geschäftsstraßen geraten in diese Abwärtsspirale.*
- *Für den angebotenen Standort und die Lage sind die Mieten häufig zu hoch angesetzt und verstärken die Leerstandsproblematik.*
- *HausbesitzerInnen investieren nicht in die Sanierung, weil die Unsicherheit einer Rentabilität zu groß erscheint. Die Sorge, keine neuen und solventen MieterInnen zu finden oder nur zu einem niedrigen Preis vermieten zu können, ist angesichts eines mitunter unattraktiven Umfeldes eine zusätzliche Hemmschwelle für HauseigentümerInnen und LokalbesitzerInnen.*
- *Die erzielbaren Mieteinnahmen für leerstehende Erdgeschoße sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten besonders für große HauseigentümerInnen und Hausverwaltungen irrelevant. Gewinne werden v. a. über die oberen (Wohn-)Geschoße erzielt.*
- *UnternehmerInnen bzw. GründerInnen können sich die Sanierung nur in den seltensten Fällen leisten. Rücklagen für notwendige Sanierungen sind nicht vorhanden.*
- *Bei Wohnungssanierungen, insbesondere bei Dachgeschoßausbauten und dem Anlegen von zusätzlichen Wohneinheiten, kommt die Stellplatzverpflichtung zum Tragen. Der Bau von Minigaragen im Erdgeschoß ist eine häufige Folge und ein*

zusätzlicher Faktor der Verminderung von Aufenthaltsqualitäten des öffentlichen Raums.

- *Ein fehlendes Gesamtmanagement bei der Quartiersentwicklung und bauplatzbezogene Wettbewerbsverfahren erschweren eine koordinierte Entwicklung der EG-Zone. Überlagert wird dies durch ein stark auf den geförderten Wohnbau ausgerichtetes Instrumentarium, das sich besonders für kommerzielle, aber auch soziokulturelle Erdgeschoßnutzungen als einschränkend darstellt.*
- *Nicht abgestimmte Nutzungs- und Managementkonzepte der EG-Zone verursachen vor allem bei größeren städtebaulichen Entwicklungen Probleme. Gerade in der Startphase erschweren hohe Vermietungsrisiken der Bauträger und Entwicklungsrisiken der Neugründer eine zielorientierte Entwicklung.*
- *Restriktive planungs- und baurechtlicher Vorgaben (z. B. Geschoß- und /oder Gebäudehöhe) sowie pragmatische Nutzungsanforderungen (Abstellräume, Müllräume) erschweren eine flexible Nutzbarkeit der Erdgeschoßzone.“*

Ein steuerliches Missverständnis, es gäbe steuerliche Vorteile für den Fall einer Nichtvermietung eines Straßenlokals, könnte ein weiterer Grund für unsanierte und leerstehende Geschäftslokale sein. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass die Steuern immer nur prozentual bezogen auf die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erhoben werden können. Gleichzeitig können noch im Jahr der Durchführung finanziell getätigten Aufwendungen für Instandsetzung und Sanierung von Geschäftsräumen abgeschrieben werden.⁸⁸

2.5.3 Typologisierung von Leerständen⁸⁹

Auf Grundlage der oben beschriebenen Entstehungsursachen und Gründe kann man folgende Kategorisierung von Leerstandstypen vornehmen:

- Sporadischer Leerstand: kurzfristige, vereinzelt auftretende Leerstände, als Teil der üblichen Fluktuation von Mietern
- Umbruchsleerstände: mittelfristige Leerstände durch Wegfall oder Verlagerung von Frequenzbringern, z.B. Bau eines Einkaufszentrums

⁸⁸ vgl. Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Herausforderung Erdgeschoß. in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S.10f

⁸⁹ vgl. Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009): Strategisches Leerstandsmanagement. Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Düsseldorf, S. 17f

- Leerstandsinduzierte Leerstände: vermehrt auftretende Leerstände, aufgrund der geringeren Frequentierung des Standortes in Folge des Wegbrechens eines Frequenzbringers und der daraus resultierenden Leerstände
- Strukturelle Leerstände: in Folge fehlender Nachfrage, der Abwanderung gesamter Branchen oder der Schließung der lokal führenden Branche

Länger leerstehende Geschäftsflächen, die sich an einem bestimmten Standort häufen und keiner adäquaten Nutzung zugeführt werden können, beeinträchtigen die Attraktivität eines Standorts für die Kunden. In der Folge können sie zum Auslöser weiterer Leerstände werden. Eine positive Auswirkung auf einen Standort können kurzfristige Leerstellungen bewirken, wenn dadurch neue und innovative Nutzungen angesiedelt werden, die zu einer Standortbelebung führen.

2.5.4 Gründe zur Verringerung von leerstehenden Erdgeschoßflächen

Welche Chancen die Erdgeschoßzone sowohl der Stadt Wien, den Nutzern als auch den Hauseigentümern bieten, werden hier zusammengefasst dargestellt:⁹⁰

- *„günstige Mietkonditionen bieten gute Bedingungen für Unternehmensgründer. In Verbindung mit Beratungs- und Förderstrategien für Starter und/oder lokale Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekte bieten sie interessante Raumangebote zur Förderung der lokalen Beschäftigungssituation in den Stadtteilen, beleben und intensivieren das Zusammenleben im Stadtteil und wirken darüber auch sozial integrierend.*
- *der direkte Bezug zum öffentlichen Raum der Stadt generiert besondere Lagewerte für öffentlichkeitsorientierte und davon abhängige Nutzungen (Geschäftslokale, soziokulturelle Nutzungen, Dienstleistungsnutzungen).*
- *Attraktive Erdgeschoße erhöhen den „Marktwert“ und damit die Vermietbarkeit auch der oberen (Wohn-)Geschoße und darüber hinaus die Attraktivität und Lebensqualität im direkten Umfeld.*
- *genutzte Erdgeschoße werden Instand gehalten und bewirken so einen Werterhalt der Immobilie.*

⁹⁰ siehe Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Ausblick. in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S. 109

- *Über ihre symbolische Wirkung stützen (Zwischen-)Nutzungen in den Erdgeschoßen Aufwertungs- und Erneuerungsprozesse in den Stadtteilen bzw. in einzelnen Straßenzügen. Sie fördern Lebensqualität und verbessern die öffentliche Wahrnehmung in und für den Stadtteil oder die Nachbarschaft. Gerade in den Stadtteilen mit erhöhtem Erneuerungs- bzw. Entwicklungsbedarf ist dies von hoher Bedeutung.*
- *in besonderer Weise können Zwischennutzungen in den Erdgeschoßen auch dazu beitragen, bürgerschaftliches Engagement und Beteiligung sowie die Verantwortung für Stadtentwicklungsprozesse zu fördern.*
- *Barrierefreie Zugänge im Erdgeschoßbereich erleichtern nicht nur mobilitätseingeschränkten Personen den Wohn-, Arbeits- und Lebensalltag, sie entsprechen auch in einer alternden Gesellschaft gegenwärtigen Wohnansprüchen und können einen integrierenden Effekt auf die soziale Durchmischung ausüben.“*

Im folgenden Abschnitt werden bereits vorhandene Initiativen und mögliche Förderungen zur Belebung der Wiener Erdgeschoßzone aufgezeigt.

2.6 Kooperative Stadtentwicklungsinstrumente zur Revitalisierung von Geschäftsflächen in Wien

2.6.1 Förderprogramme, Instrumente und Initiativen in Wien

Die diversen Institutionen und das vorhandene Förderinstrumentarium in Wien sind komplex und vielschichtig. Zur direkten und indirekten Förderung von GeschäftsflächenutzernInnen existieren eine Vielzahl an institutionell gebundenen Instrumenten. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Instrumentarium und die zuständigen Institutionen:

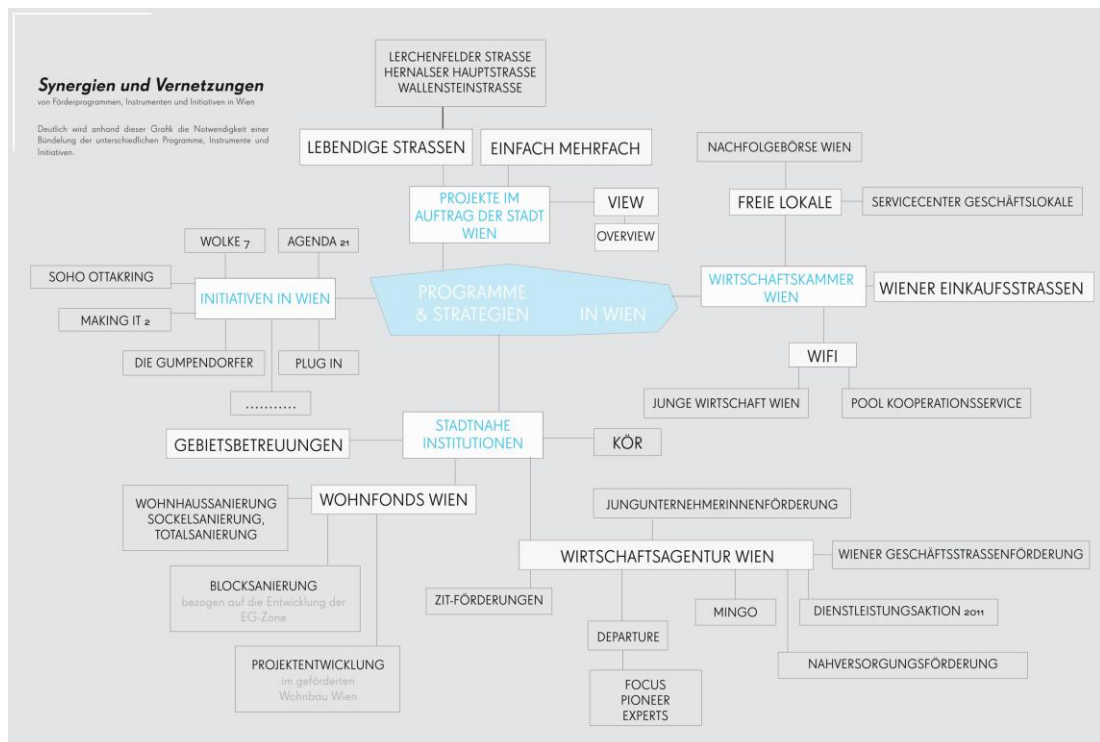


Abbildung 7: Synergien und Vernetzungen von Förderprogrammen, Instrumenten und Initiativen in Wien⁹¹

Aufgrund der Literatur-/Internetrecherche und der geführten Expertengespräche werden folgende Institutionen und Instrumente zur Verringerung von leerstehenden Geschäftsflächen als essentiell gewertet und anschließend näher erläutert:

2.6.1.1 Stadtnahe Institutionen

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*)⁹²

Die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung, kurz GB*, sind eine Service-Einrichtung der Stadt Wien mit 9 Teams (GB*) an aktuell 16 Standorten in den Bezirken. Die GB* sind im Auftrag der MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung tätig. Ziel der Wiener Gebietsbetreuungen ist es zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in dicht verbauten Stadtgebieten beizutragen. Die GB* informieren und beraten zu Fragen des Wohnens, des Wohnumfeldes, der Infrastruktur, der Stadterneuerung, des

⁹¹ siehe Schütz, Theresa (2011): Programme und Strategien in Wien. in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S. 66f

⁹² siehe GB* Gebietsbetreuung Stadterneuerung: <http://www.gbster.at/service/gb-allgemein/#> - abgefragt am 5.3.14

Gemeinwesens und des Zusammenlebens in der Stadt. Zur Attraktivierung der Erdgeschoßzone und damit der Lebensqualität eines Grätzels werden Initiativen und Maßnahmen zur Ankurbelung der Wirtschaft, Belebung von Märkten und Aufwertung von Geschäftsstraßen gesetzt.

Wohnfonds Wien⁹³

Im Zuge einer geförderten Wohnhaussanierung kann in Verbindung einer Totalsanierung oder Sockelsanierung die Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen für Geschäftslokale gefördert werden. Eigentümer und Hausverwaltungen stellen dabei einen Antrag beim Wohnfonds und stellen ihr Sanierungskonzept vor. Im Rahmen der Überprüfung von Konzepten für Gebäudesanierungen wird Augenmerk auf die Erdgeschoßzone im Hinblick auf die Förderung von Lokalen gelegt. Geachtet wird auch auf die Vermeidung von Kleingaragen oder reine Nebenflächengestaltung wie z.B. Müllräume oder Kellerabteile im Erdgeschoß.

Erdgeschoßflächen werden auch bei der Entwicklung von sogenannten Blocksanierungskonzepten berücksichtigt. Die Blocksanierung geht über die einzelne Liegenschaft hinaus, liegenschaftsbezogene Maßnahmen werden in einem größeren Umfeld betrachtet. Dabei wird der Wohnfonds selbst aktiv und geht auf die betroffenen Eigentümer/Hausverwaltungen zu. In Kooperation mit städtischen Organisationen, Gebietsbetreuungen aber auch Wirtschaftskammer und Liegenschaftseigentümerinnen sowie Bewohnerinnen des Gebietes werden liegenschaftsübergreifende Lösungen für attraktive Nutzungen in Erdgeschoßzonen gesucht. Zusätzlich werden dabei auch die infrastrukturelle Maßnahmen gesetzt und die Gestaltung des öffentlichen Raums berücksichtigt.

Wirtschaftsagentur Wien (WAW)⁹⁴

Die Wirtschaftsagentur Wien Gruppe, dazu gehört die Wirtschaftsagentur Wien und ihre Tochterunternehmen ZIT und Departure, bietet eine Vielzahl an Serviceleistungen und Netzwerkkontakten für UnternehmerInnen, GründerInnen und JungunternehmerInnen am Standort Wien. Zu den Aufgabenfeldern zählen u.a.:

⁹³ Expertengespräch mit Ing. Andreas Auer, Wohnfonds Wien – 7.3.14

⁹⁴ vgl. Wirtschaftsagentur Wien: <http://www.wirtschaftsagentur.at/foerderungen/> - abgefragt am 6.3.14; sowie Expertengespräch mit Ing. Karl Hosemann, Wirtschaftsagentur Wien

- Investitionen, Förderungen, Finanzierungsmöglichkeiten
- Standortfragen bei Ansiedlung, Expansion, Erweiterung, Umsiedlung
- Personalentscheidungen
- Unternehmensgründungen
- Behördenwege uvm.

Die Wirtschaftsagentur Wien stellt Experten aus den verschiedensten Themenbereichen beratend zur Verfügung. Förderungstechnisch werden betriebliche Investitionen von vorwiegend Klein- und Mittelbetrieben sowie Unternehmensneugründungen in Form von Zuschüssen unterstützt. Folgende Förderungen stehen derzeit zur Verfügung:

- Departure – die Kreativagentur Wien: bietet Wiener Creative Industries- Unternehmen und -UnternehmensgründerInnen vier Förderprogramme, die inhaltlich und ökonomisch auf verschiedenste Bedürfnisse zugeschnitten sind: classic, focus, pioneer, experts⁹⁵
- ZIT – die Technologieagentur der Stadt Wien: Förderprogramme für Innovation, Technologie-Transfer, Kooperation, Kommunikation und Technologie-Awareness⁹⁶
- Dienstleistungsaktion 2014: Unterstützt werden Wiener Dienstleistungsunternehmen mit wirtschaftlichem Schwerpunkt in bestimmten Branchen bei der Umsetzung von innovativen Projekten.⁹⁷
- Sachgüteraktion 2014: Gefördert werden Unternehmen aus dem Bereich Sachgüterproduktion bei der Umsetzung von innovativen Projekten.⁹⁸
- KOOP Pro Wien: fördert innovative Kooperationsprojekte, an denen mindestens zwei Unternehmen beteiligt sind und eines davon muss ein Wiener Klein- und Mittelunternehmen (KMU) sein.
- Nahversorgungsförderung 2013: Gefördert werden Projekte von kleinen Gewerbebetrieben und vom Einzelhandel in Wien, um die Konkurrenzfähigkeit und Nahversorgungsfunktion dieser Unternehmen langfristig zu sichern.
- Standortinitiative 2013: Diese Förderung unterstützt Unternehmen in Bereichen Produktion und produktionsnahen Dienstleistungen, die sich neu in Wien ansiedeln, ihren Standort maßgeblich erweitern oder umsiedeln und ihren

⁹⁵ siehe <http://www.departure.at/>

⁹⁶ siehe <http://www.zit.co.at/>

⁹⁷ siehe <http://www.wirtschaftsagentur.at/foerderungen/dienstleistungen/>

⁹⁸ siehe <http://www.wirtschaftsagentur.at/foerderungen/sachgueterproduktion/>

Betriebsstandort innerhalb Wiens verlegen. Ziel ist es den Wirtschaftsstandort Wien zu stärken und die räumliche Expansion von ansässigen Unternehmen zu erleichtern.⁹⁹

- Mingo ist ein Serviceprogramm der Wirtschaftsagentur Wien und unterstützt GründerInnen, JungunternehmerInnen, Ein-Personen-Unternehmen (EPU), Kleinstunternehmen und „Neue Selbständige“ auf ihrem Weg in die Selbständigkeit, mit Hilfe von preiswerten Büros, kostenlosen Workshops und Coachings bis hin zu individuellen Unterstützungsangeboten.¹⁰⁰

Die WAW unterstützt auch die Wiener Geschäftsstraßen, um diese Gebiete nachhaltig zu stärken. Aktuell gibt es im Bereich Geschäftsstraßen zwei Fördermöglichkeiten:¹⁰¹

- Wiener Geschäftsstraßenförderung 2014: Unterstützung für Wiener Geschäftsstraßenvereine in Kooperation mit dem Projekt „Wiener Einkaufsstraßen“ der Wirtschaftskammer Wien.
- Wiener Geschäftsgebietsförderung 2014: Unterstützung für innovative Projekte von neu gegründete Wiener Geschäftsgebietsvereine und traditionelle Wiener Geschäftsstraßenvereine.

2.6.1.2 *Wirtschaftskammer Wien (WKW)*

Wiener Einkaufsstraßen-Management¹⁰²

Das Wiener Einkaufsstraßen-Management ist ein Referat der Wirtschaftskammer Wien und befasst sich mit den verschiedenen Standorten und Grätzeln in Wien. Das Wiener Einkaufsstraßen-Management besteht aus verschiedenen Teilbereichen:

- Wiener Einkaufsstraßen
- Marktmanagement
- ServiceCenter Geschäftslokale
- POOL-Kooperatiosservice

⁹⁹ siehe <http://www.wirtschaftsagentur.at/foerderungen/standort/>

¹⁰⁰ siehe <https://www.mingo.at/>

¹⁰¹ vgl. <http://www.wirtschaftsagentur.at/foerderungen/geschaeftsstrassen/> und <http://www.wirtschaftsagentur.at/foerderungen/geschaeftsgebiete/>

¹⁰² Expertengespräch DI (FH) Silvia Spendier, Abteilung Mitgliederservice, Wiener Einkaufsstraßen-Management, ServiceCenter Geschäftslokale; sowie <http://www.leerelokale.at/>

Die Unit Wiener Einkaufsstraßen umfasst rund 8.500 Wiener Handelsbetriebe, die sich in ca. 100 Einkaufsstraßenvereinen zusammengeschlossen haben. Die zuständigen Einkaufsstraßen-Manager erarbeiten in den Einkaufsstraßenvereinen gemeinsam mit den aktiven Unternehmern Strategien und Konzepte zur Belegung der Straßen und Grätzels. Diese werden in Form von Vermarktungsaktivitäten und Veranstaltungen wie Flohmärkte, Straßenfeste, eigene Medien und Zeitschriften umgesetzt.

Das Markmanagement kümmert sich mit ihren Marktmanagern um die Attraktivierung der Wiener Märkte, um wieder mehr Kunden zu gewinnen. Sie kümmern sich im speziellen um die Anliegen der Marktunternehmer bzw. Marktstandler auf den Märkten und vermitteln als Schnittstelle zwischen den Betrieben und der Politik (Marktamt, Bezirksvorstehung).

Das POOL-Kooperationsservice bietet eine Plattform für interdisziplinäre Kooperationen zwischen branchengleichen und –übergreifenden Unternehmern und vermittelt Kooperationspartner bzw. betreut auch Kooperationsgruppen.

Das ServiceCenter Geschäftslokale ist ein Teil vom Wiener Einkaufsstraßenmanagement und bietet als Plattform rund um freie Geschäftslokale direkte Zielgruppenansprache, aktive Vermarktung freistehender Geschäftslokale, Standortinformationen, Informationen zur Mietpreissituation und die Vernetzung zu den Einkaufsstraßen. In Kooperation mit der Immobilien Wirtschaft und Hausverwaltungen werden auf der Plattform ‚www.freielokale.at‘ Erstinformationen zu verfügbaren Geschäftslokalen dargestellt. Eigentümer können ihre leerstehenden Geschäftsflächen nur durch eine Hausverwaltung oder durch eine Immobilienfirma (Immobilienmakler) über das Portal anbieten. Das ServiceCenter Geschäftslokale betreibt auch ein Monitoring von den leeren aber auch aktiven Lokalen, d.h. jeden Tag ist ein Einkaufsstraßenmanager Vorort und erhebt die freien Lokale. Zusätzlich bietet das ServiceCenter Geschäftslokale Standortinformationen in Form von Standortanalysen mit Daten über die Soziodemografie der Wohnbevölkerung, des Branchenmixes vor Ort, der regionalen Kaufkraft und der Passantenfrequenz.

Seit 15 Jahren (15jähriges Jubiläum 2014) ist das ServiceCenter Geschäftslokale erfolgreich tätig. In den ersten Jahren lag die Konzentration zur Verringerung der Leerstände in den Einkaufsstraßen mit Fokus auf den Handel. Heute wird ganz Wien bearbeitet, auch Rand- und Nebenlagen und zu den Zielgruppen gehören

auch Ärzte, Architekten, Gewerbetreibende, uvm. Es bestehen auch schon Kooperationen mit der Ärztekammer oder auch mit der Kammer der Wirtschaftstreuhand, die an leerstehenden Erdgeschoßlokalen für Ordinationen bzw. Büros/Kanzlein interessiert sind.

WIFI Wien: Geförderte Unternehmensberatung¹⁰³

Die Wirtschaftskammer Wien bietet GründerInnen, JungunternehmerInnen und UnternehmernInnen eine geförderte Unternehmensberatung:

- Personen mit Gründungsabsicht können ein kostenloses Erstgespräch schon vor der Gründung in Anspruch nehmen
- 75 %-Förderung für GründerInnen und JungunternehmerInnen, wenn Sie als Jungunternehmer/-in erstmals eine selbstständige Tätigkeit aufnehmen
- 50 %-Förderung für UnternehmerInnen, die bereits länger als 3 Jahre selbstständig sind

Mögliche Beratungsthemen reichen von der Unternehmensplanung, Standortanalyse, Marketing und Werbung, bis hin zur Finanzplanung u.v.m. Im Bereich der Geschäftsflächen können Unternehmer in Hinblick auf Shop-Design, Innengestaltung, Gestaltung der Außenfassade und der Portale gefördert und von Experten beraten werden.

2.6.1.3 Projekte und Initiativen in Wien¹⁰⁴

Diverse Projekte zur Revitalisierung von Geschäftsstraßen und Grätzeln bzw. Entwicklungsprogramme zum Aufbau lokaler Netzwerke wurden in Zusammenarbeit von der Stadt Wien, zuständigen Gebietsbetreuungen und Stadterneuerung, teilweiser Kooperation mit dem Wiener Einkaufsstraßen-Management, der Wirtschaftskammer Wien und der Plattform ServiceCenter Geschäftslokale umgesetzt:

- Lebendige Straßen - Neue Impulse für strukturschwache Geschäftsstraßen
- VIEW: Sanierungsdiskurse OVERVIEW
- Agenda 21

¹⁰³ Expertengespräch Mag. Alois Frank, Teamleitung, Betreuung von Beratungsprojekten WIFI Wien, sowie geförderte Unternehmensberatung WIFI Wien:

<http://www.wifiwien.at/default.aspx/Unternehmensberatung/@/menuld/166/> - abgefragt am 5.3.14

¹⁰⁴ siehe Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Wiener Referenzen. in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S. 94-109

- Soho Ottakring
- Reisebüro Ottakring
- Wolke 7 Kaiserstraße
- Making it 2 Sprache der Straße
- Die Gumpendorfer eine aktive Straße
- Plug in Leopoldstadt
- uvm.

Mit dem Aufbau einer Schnittstelle zwischen Bewohnerinnen, Anrainerinnen, Wirtschaftstreibenden, Kultureinrichtungen und Politik sollte die lokale Identifikation der Nachbarschaft und das Image einer Straße bzw. eines Grätzels mittels gemeinsam entwickelter Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeits- und Wohnverhältnisse sowie der Modernisierung durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen für mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum gestärkt werden. Finanziert werden diese Projekte von der Stadt Wien und der Wirtschaftskammer.

2.6.2 BID als neues Instrument der Stadtentwicklung

Entwickelt wurde das BID-Konzept in Kanada in den 1960er Jahren und hat sich anschließend in den USA, Südafrika, Australien, Neuseeland und seit einigen Jahren auch in Deutschland etabliert. Als vielversprechendes Instrument der Quartiersentwicklung zur Attraktivierung und Revitalisierung von Innenstädten und Stadtteilzentren gelten Business Improvement Districts (BIDs). Um die Maßnahmen zur Aufwertung einer Einzelhandelslage bzw. eines Quartiers zu finanzieren, wird eine Sonderabgabe eingehoben, zur der sich die betroffenen Grundstückseigentümer und/oder Gewerbetreibenden verpflichten. Dieser Zusammenschluss wird von den Eigentümern und Geschäftsleuten selbst initiiert, finanziert und Bedarf der Zustimmung eines Mindestanteils der Betroffenen. Die beschlossene Sonderabgabe zur Finanzierung von Investitionen und Dienstleistungen zur Verbesserung des geschäftlichen bzw. städtischen Umfelds wird von der Gemeinde eingehoben.¹⁰⁵

¹⁰⁵ vgl. Pütz, Robert (2008): Business Improvement Districts als neues Modell subkommunaler Governance. In: Pütz, Robert: Internationalisierungsprozesse und Forschungsfragen. Business Improvement Districts. Ein neues Governance-Modell aus Perspektive von Praxis und Stadtforschung. L.I.S. Verlag, Passau, S. 7-8, sowie
vgl. Birk, Florian; Reichhardt, Bernd; Märkt, Jörg (2007): Business Improvement Districts als Instrument zur Belebung der Innenstädte und gewachsenen Lagen. in: Sinning, Heidi: Stadtmanagement. Strategien zur Modernisierung der Stadt(-Region). Rohn Verlag, Dortmund, S. 298ff

„Der entscheidende Unterschied zum Quartiersmanagement und anderen Stadtentwicklungsmaßnahmen ist der verbindliche Zusammenschluss der Beteiligten für mehrere Jahre unter Erhebung eines finanziellen Beitrages. Grundlage dafür sind in Deutschland in einigen Bundesländern erlassene Landesgesetze.“¹⁰⁶

In Hamburg wurde (als erstes Bundesland in Deutschland) ein BID-Gesetz, das „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ verabschiedet. Der Rahmen der hier angepeilten Maßnahmen ist sehr unterschiedlich. Teile der Leistungen werden nicht nur von den Eigentümern sondern auch von den Unternehmern indirekt selbst getragen, die in Form von Betriebskosten abgerechnet werden. Auch eine Beteiligung seitens der Stadt/Gemeinde wäre möglich und könnte wie in Hamburg in Form der Umgestaltung des öffentlichen Raums (Bepflanzung) und aufwertende Gestaltung der Gehwege (besondere Bepflasterung) ausfallen.¹⁰⁷

In Österreich sind Business Improvement Districts überhaupt nicht vorhanden. Grund dafür in Österreich ist u.a. die relativ hohe Abgabenlast mit durchschnittlich rund 43 % im Vergleich zu Deutschland. Ein gesetzlich verankertes Thema auf Landesebene, das dem BID-Modell sehr nahe kommt, sind die Tourismusgebiete. Hotel- und Gastronomiebetriebe leisten Tourismusabgaben um den Tourismusstandort zu vermarkten und in Stand zu halten. Die Tourismusabgabe ist nichts anderes als die BID-Abgabe auf Handelsebene.¹⁰⁸

Einen Anlauf in die Richtung BID übernehmen in Österreich Projekte im Bereich Public Private Partnership (PPP): *„PPP ist eine auf Dauer angelegte Kooperation von öffentlicher Hand und privater Wirtschaft bei der Planung, der Erstellung, der Finanzierung, dem Betreiben oder der Verwertung von (bislang) öffentlichen Aufgaben mit angemessener Verteilung der Risiken und Verantwortlichkeiten.“*¹⁰⁹ Die meisten Projekte betreffen die Bereiche Freizeit, Tourismus und Kultur sowie Bildung und Entsorgung. *„Die Finanzierung ist der mit am Abstand wichtigste Leistungsaspekt österreichischer PPP-Projekte, während Planung und Verwertung*

¹⁰⁶ siehe Kraus, Michael (2011): Gewerbeimmobilien und Centermanagement. CEC TU Wien, S. 101f

¹⁰⁷ Expertengespräch Guido Miklautsch, MSc, MBA, Referatsleiter Wiener Einkaufsstraßen-Management

¹⁰⁸ Expertengespräch Guido Miklautsch, MSc, MBA, Referatsleiter Wiener Einkaufsstraßen-Management

¹⁰⁹ Siehe Grünbuch PPP. Stellungnahme Republik Österreich, http://www.bka.gv.at/2004/9/6/stellungnahme_gruenbuch.pdf - abgefragt am 3.3.14

eine untergeordnete Rolle spielen. Vielfach werden PPP-Projekte aus finanzierungspolitischen Sachzwängen der öffentlichen Haushalte realisiert.“¹¹⁰

Im theoretischen Teil der Arbeit wurden die essentiellen Themen rund um die Leerstandsproblematik von Geschäftsflächen in der Stadt Wien erarbeitet. Neben der Literaturrecherche mittels Fachliteratur, Zeitungsartikeln, Studien und Analysen und auch Internetquellen, wurden auch Inhalte der geführten ExpertInnenengespräche miteinbezogen. Diese Fachgespräche waren hilfreich und gaben einen tieferen Einblick und Aufschluss in einige Themenbereiche.

¹¹⁰ siehe Puwein, Wilfried; Weingärtler, Michael (2010): Public Private Partnerships in Österreich. Aktuelle Bestandsanalyse und Trends. In: WIFO-Monatsberichte 11/2010, S. 899-911, http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=40787&mime_type=application/pdf - abgefragt am 7.3.14

3 Empirische Abhandlung

3.1 Anlass der Untersuchung

Anlass dieser Arbeit ist auf der einen Seite die erhöhte Nachfrage von Interessenten/Kunden an Erdgeschoßflächen in Rand- und Nebenlagen, sei es für eine Arztpraxis, eine Kanzlei, ein Kreativbüro oder eine Galerie. Auf der anderen Seite gibt es nur wenige Eigentümer, die ihre leerstehenden Erdgeschoßflächen in Nebenlagen zur Vermarktung anbieten. Diese Kenntnis hat die Autorin aufgrund ihrer Erfahrungswerte als Immobilienmaklerin für Geschäftsflächen in Wien.

3.2 Forschungsfrage

Zielsetzung dieser Arbeit ist es Maßnahmen aufzuzeigen, die zur Verringerung der Leerstehungen von Geschäftsflächen in innerstädtischen Rand- und Nebenlagen Wiens beitragen können.

Die Forschungsfrage lautet:

„Welche Maßnahmen können Eigentümer/Hausverwalter bzw. die Stadt Wien zur Verringerung der Leerstandquote bei Geschäftsflächen setzen?“

3.3 Methode und Untersuchungsdesign

Die Informationen zur Erhebung möglicher Maßnahmen zur Verringerung von Leerständen wurden mit Hilfe leitfadengestützter Experteninterviews eingeholt. Experteninterviews werden angewandt, wenn unterschiedliche und sehr spezifische Informationen von Experten auf dem jeweiligen Fachgebiet eingeholt werden müssen.¹¹¹

Die ausgewählten Personen selbst wurden aufgrund Ihrer Erfahrungen in ihrem Tätigkeitsfeld und ihrem Know-How im Immobiliensektor in die Erhebung miteinbezogen. Manche Experten wurden aufgrund einer Empfehlung einer bereits interviewten Person befragt. Die Fragen wurden offen anhand eines Interviewleitfadens gestellt.

¹¹¹ vgl. Gläser, Jochen; Laudel, Grit (2004): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen. Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, S. 107

Die befragten Personen wurden in die folgenden 3 Gruppen unterteilt:

- Hauseigentümer und Hausverwalter (als Vertreter der Eigentümer) als Anbieter von Geschäftsflächen
- Immobilienmakler als Beratungs- und Vermarktungsspezialisten
- Verantwortliche aus diversen Institutionen sowie Fachleute als Experten zum Thema „Geschäftslokale“

Grundsätzliche Fragestellungen im Interviewleitfaden

Einleitend zu den Interviews wurde auf die Thematik der Leerstandsproblematik in Erdgeschoßzonen in Wien eingegangen und die Zielsetzung dieser Arbeit erklärt. Die Gespräche selbst wurden wenig strukturiert und informell durchgeführt. Folgende Basisfragen wurden den Experten gestellt, um Maßnahmen herauszufiltern zu können:

- Welche Aktivitäten können die Stadt Wien und/oder die Hauseigentümer setzen, um Leerstehungen bei Geschäftsflächen zu verringern?
- Wie können leerstehende Geschäftsflächen in Randlagen aufgewertet und für Nutzer interessant gemacht werden?
- Welche Förderungen kann ein Hauseigentümer in Anspruch nehmen bzw. wie könnten Förderungen für leerstehende Geschäftsflächen aussehen?

Zusätzlich wurden von manchen Fachexperten notwendige Informationen zum Verständnis rechtlicher Rahmenbedingungen bzw. institutioneller Gegebenheiten abgefragt. Diese spezifischen Informationen zum Fachbereich der Experten wurden schon in den theoretischen Teil integriert.

3.4 Auswertung der Experteninterviews

Die Auswertung der Interviews erfolgte anhand der qualitativen Inhaltsanalyse. Der Einsatz der qualitativen Methode beruht auf: „(...) der Interpretation sozialer Sachverhalte, die in einer verbalen Beschreibung dieser Sachverhalte resultiert.“¹¹²

Die wesentlichen Aussagen der Experten wurden Großteils abgekürzt bzw. stichwortartig in Tabellenform zusammengefasst und aufbereitet. Anhand der Aussagen wurden fünf Analysekategorien gebildet:

¹¹² vgl. Gläser, Jochen; Laudel Grit (2004): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen. Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, S. 24

- Rechtliche Maßnahmen
- Vermarktungsmaßnahmen
- Sanierungsmaßnahmen
- Fördermaßnahmen
- Mögliche Initiativen

Die erhobenen Maßnahmen wurden zusammengefasst und der entsprechenden Kategorien zugeordnet:

3.4.1 Vermarktungsmaßnahmen

Alle Befragten sind sich einig, dass für eine adäquate Vermarktung eines Geschäftslokals in Rand-/Nebenlagen ein Immobilienmakler¹¹³ notwendig ist. Zu seinen Aufgaben gehört es den Eigentümer/Hausverwalter (folglich auch als Abgeber bezeichnet) zu beraten und ein Vermarktungskonzept für das betroffene Objekt zu erstellen. Zu den wesentlichen Inhalten zählen eine Standortanalyse, eine Mietpreiseinschätzung im unsanierten und sanierten Zustand, sowie die Einschätzung notwendiger und sinnvoller Sanierungsmaßnahmen.

„Nur ein Makler weiß, was marktgerecht ist und der potentielle zukünftige Nutzer nachfragt. Die Einbindung eines Maklers ist auch bei Bestimmung der Adaptierungsmaßnahmen wesentlich. Ziel ist das Objekt zu marktkonformen Konditionen zu platzieren, sodass adäquate Konditionen in einer kurzen Vermarktungszeit mit nur geringer Leerstandsperiode erzielt werden.“¹¹⁴

Von einigen Befragten (hauptsächlich Makler und Abgeber) wird auch der Leadmakler zur effizienteren Vermarktung angeführt. Bei einem Leadmakler- oder auch Alleinvermittlungsauftrag (AV) wird ein Makler für die Vermarktung beauftragt und vom Abgeber honoriert. Der Leadmakler darf dann das zu vermittelnde Objekt anderen Maklern (=Kollegenmaklern) zur Mitvermarktung (auch per Ameta bezeichnet) anbieten. Das Honorar wird in Folge eines Abschlusses unter den beteiligten Maklern (Lead- und Kollegenmakler) geteilt. Manche der Befragten bevorzugen diese Variante, weil durch den Leadmakler nur ein Ansprechpartner gegeben ist, und die Vermarktung aufgrund der fixen Honorierung effizienter ist. *„Mehrere Makler führen zu ineffizienter Vermarktung, längeren Leerstellungen und*

¹¹³ Natürlich sind beide Geschlechter gemeint, aber aufgrund der leichteren Lesbarkeit wird meistens nur die männliche Form in dieser Arbeit verwendet.

¹¹⁴ Fenzl, Alexander (Leitung Makler Gewerbe)

*geringerem Arbeitseinsatz, weil die Gefahr besteht, dass dieser nicht belohnt wird.*¹¹⁵ Ein befragter Abgeber spricht sich gegen einen Leadmakler aus, weil durch verschiedene gleichgestellte Makler der Wettbewerb erhöht wird und aus einem größeren Kundenportfolio geschöpft werden kann.

Als sehr zielführend wird die Plattform „Leere Lokale“ vom ServiceCenter Geschäftslokale mehrmals erwähnt, wo Makler bzw. Hausverwalter ihre leerstehenden Geschäftsflächen anbieten und damit zusätzliche Interessenten/Kunden gewinnen können. Eigentümer können ihre Objekte nur mit Hilfe einer Hausverwaltung oder eines Maklers anbieten, darum wurde diese Vermarktungsmöglichkeit von den meisten befragten Eigentümern nicht angeführt.

*„Es würden mehr leere Lokale zur Verfügung stehen, wenn die Plattform „Leere Lokale“ vom ServiceCenter Geschäftslokale durch das Anbot der Eigentümer erweitert werden würde. Auch Eigentümer sollten die Möglichkeit haben, ihre Leerflächen direkt anzubieten.*¹¹⁶

Öfters erwähnt wurden auch temporäre Zwischennutzungen zur Belegung von leerstehenden Geschäftsflächen und zur Generierung einer langfristigen Nachnutzung:

*„Eigentümer sollten aufgeschlossener für neue Konzepte von Jungunternehmern sein und auch kreative temporäre Zwischennutzungen wie z.B. in Form von Ausstellungen zulassen.*¹¹⁷

*„Zur Belegung eines leerstehenden Ladenlokals und für die Vermarktung behilflich können Attraktivierungen „Behübschungen“ in Form von Kunstobjekten, Licht- oder sonstigen kreativen Inszenierungen sein. Wir stellen Flächen für alternative Nutzungen temporär zur Verfügung – teilweise sogar kostenlos. Zeitlich begrenzte Pop-Up Stores, Galleriesten, oder auch ein Gastrokonzept bringen für die Vermarktung mehr als ein leerstehendes Lokal bis ein Nachnutzer gefunden wird.*¹¹⁸

¹¹⁵ Gmeiner, Andreas (Hausverwalter)

¹¹⁶ Hosemann, Karl (WAW)

¹¹⁷ Schneeweiss, Wolf-Dietrich (Eigentümer)

¹¹⁸ Belina, Thomas (ET-Vertreter)

3.4.2 Sanierungsmaßnahmen

Alle befragten waren sich einig, dass Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um leerstehende Geschäftsflächen wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Standortqualität und das äußere Erscheinungsbild eines Objektes sind wichtig. *„Ordentliche Sanierung schafft ordentliche Mieter. Das Erdgeschoß darf wirtschaftlich nicht solitär gesehen werden, sondern als Aufwertung für die gesamte Liegenschaft.“*¹¹⁹

In welcher Form und welchem Ausmaß die Sanierungen stattfinden sollen, wird von den Befragten unterschiedlich gesehen, aber die Mindestanforderungen für eine Vermietung sollen gegeben sein. Die meisten der Interviewten erachten eine Basissanierung in Form eines Edelrohbaus als sinnvoll, um eine Flexibilität bei der Nachnutzung zu generieren: *„Sanierungsmaßnahmen bei leerstehenden Geschäftslokalen sind abhängig von der Größe, Lage und Art des jeweiligen Geschäftslokals. In den meisten Fällen sollte jedoch ein Edelrohbau umgesetzt werden. Unter Edelrohbau versteht man die Erneuerung bzw. Instandsetzung von Elektrik, Heizung und Portalen, Herstellung eines Estrichbodens, Wände saniert und gemalt, notwendige Sanitärbereiche vorbereitet und ggf. Kühlung vorbereitet.“*¹²⁰

*„Die Detailsanierung sollte aber durch den künftigen Mieter selbst erfolgen, da die individuellen Bedürfnisse/Wünsche unterschiedlich sind.“*¹²¹ Dazu zählen Oberflächen wie Boden, Beleuchtung sowie Informationstechnik (IT).

Mehrfach wird die pro-aktive Sanierung angeführt, auch um die Vermarktung der Fläche zu beschleunigen. *„Die Mehrheit der potentiellen Nutzer möchte mieten und nicht selbst in die Substanz der Immobilie investieren. Dies gilt ganz besonders für jene Nutzer, welche das Lokal als Büro verwenden möchten. Ferner wird die Zielgruppe um jene Nutzer erweitert, welche sehr rasch eine Fläche benötigen. Erfahrungen haben gezeigt, dass bereits sanierte und quasi bezugsfertige Flächen sogar schneller vermietet werden als grundsätzlich gleichwertige, jedoch unsanierte Flächen in etwas besserer Lage.“*¹²²

Eigeninvestitionen von Eigentümern sind notwendig, entweder in Form einer proaktiven Sanierung oder durch Incentives (wie z.B. mietfreie Zeit oder

¹¹⁹ Egelkraut, Stefan (Immobilienmakler Gewerbe)

¹²⁰ Fenzl, Alexander (Leitung Makler Gewerbe)

¹²¹ Gmeiner, Andreas (Hausverwalter)

¹²² Fenzl, Alexander (Leitung Makler Gewerbe)

Investitionskostenzuschuss) für vom Mieter getätigte Sanierungskosten. *„Eigentümer haben die Möglichkeit die von ihnen getätigten Sanierungskosten auf die Miete umlegen bzw. mittels einer entsprechenden Mietvertragsdauer den Mieter langfristig zu binden. Bei einem individuellen Umbau durch den Mieter kann der Eigentümer mittels allfälliger Rückbauverpflichtungen sicherstellen, dass nutzungsspezifische Einbauten nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder rückgebaut werden.“*¹²³

3.4.3 Fördermaßnahmen

Prinzipiell können Geschäftslokale im Rahmen einer geförderten Wohnhaussanierung (Sockel-/Totalsanierung) adaptiert werden. Eine gesonderte Förderung speziell nur für die Sanierung von Geschäftslokalen gibt es nicht in Wien. Die meisten der Befragten sind der Meinung, dass Eigentümer für Sanierungen von Geschäftslokalen gefördert werden sollen. Das sinnvolle Ausmaß der Förderung wird unterschiedlich gesehen:

*„Tendenziell schaffen Förderungen m.M.n. Wettbewerbsverzerrungen und schränken den Eigentümer in seiner Flexibilität ein; wenn Förderungen, dann sollten diese Anschubförderungen sein (z.B. Grätzel-Aufwertung, Bürgschaften für Start-ups) oder einen langfristigen Mehrwert schaffen, der sich nachweislich in 5-10 Jahren wirtschaftlich amortisiert.“*¹²⁴

*„Sinn machen öffentliche Förderungen für gezielte Sanierungen zur Verschönerung und Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes, zur Portalgestaltung und bei Statischen Maßnahmen.“*¹²⁵

„Je nach Lage ist eine Förderung für nachhaltige Objektsanierungen, die auch die Umgebung aufwerten, grundsätzlich überlegenswert. Das könnte z.B. in Form eines Investitionskostenzuschusses für Eigentümer passieren.“

„Um die Standortqualität und den Standortwettbewerb für Wien im Vergleich zu München, Mailand, Berlin, Rom usw. zu halten, muss der Stadt Wien jedes Mittel

¹²³ Benedek, Jutta (Hausverwaltung)

¹²⁴ Egelkraut, Stefan (Immobilienmakler)

¹²⁵ Gmeiner, Andreas (Hausverwalter)

*recht sein, den Wirtschaftsstandort und den Lebensstandort Wien aufrecht zu erhalten. Die Eigentümer zu fördern, ist die Aufgabe der Stadt.*¹²⁶

Von Eigentümer bzw. Investorensicht her werden Förderungen für die Sanierung von Geschäftsflächen als nicht notwendig erachtet: *„Förderungen sind immer zeitintensiv, aufwendig und grundsätzlich immer an Bedingungen wie gedeckelte Mieten geknüpft.“*¹²⁷ „Für einen Investor in unserer Größe machen Förderungen keinen Sinn, wir müssen flexibel agieren können. Für einen privaten Zinshausbesitzer im kleineren Ausmaß wird eine Förderung interessanter sein und wahrscheinlich auch in Anspruch genommen werden.“¹²⁸

Auch aus Sicht des Wohnfonds macht eine Förderung speziell nur für Geschäftslokale keinen Sinn. „Es ist keine langfristige Strategie, eine Geschäftsfläche gefördert zu sanieren, wenn die restlichen Geschoße oberhalb dem Substandard entsprechen.“¹²⁹

3.4.4 Gesetzliche Maßnahmen

Bei der Frage, welche Aktivitäten bzw. Maßnahmen von der Stadt Wien gesetzt werden können, um Leerstellungen zu verringern, wurden diverse Einschränkungen aufgrund gesetzlicher Rahmenbedingungen angeführt. Von mehreren Befragten wird eine Reformierung der BO Wien und des MRG¹³⁰ als sinnvoll erachtet.

*„Behördliche Wege und Richtlinien sollten vereinfacht werden, um eine Nutzungsvielfalt im Erdgeschoß zu ermöglichen.“*¹³¹

*„Eine effektive Maßnahme wäre die Erleichterung von bauordnungsrechtlichen und baupolizeilichen Verfahren. Bei Nutzungsänderungen sind Antrags- und Genehmigungsverfahren langwierig und aufwendig.“*¹³²

Auch die vorgeschriebene gesetzliche Stellplatzverpflichtung bei Nutzungsänderungen wird als hinderlich angeführt: *„Die Stellplatzverpflichtung bei*

¹²⁶ Miklautsch, Guido (Wiener Einkaufsstraßenmanagement)

¹²⁷ Bogensperger, Christine (Eigentümer)

¹²⁸ Belina, Thomas (ET-Vertreter)

¹²⁹ Auer, Werner (Wohnfonds)

¹³⁰ Das MRG ist ein Bundesgesetz, daher ist eine Reformierung nicht von der Stadt Wien umsetzbar.

¹³¹ Rainer, Florian (Immobilienmakler)

¹³² Bogensperger, Christine (Eigentümer)

*Wohnraumschaffung sollte reglementiert werden. Erdgeschoßflächen würden nicht mehr in diesem Ausmaß in Garagen umgebaut werden.*¹³³

*„Notwendig wäre in erster Linie das Mietrechtsgesetz zu reformieren und dann würde sich eine Sofortinvestitionskultur entwickeln. Wenn man in den Kündigungsschutz von Geschäftsmietern eingreifen würde oder auch die Altmieten auf das Marktniveau anpassen würde, würde mehr investiert werden.“*¹³⁴

In Hinblick auf die „Alternative“ Wohnnutzung im Erdgeschoß müssten auch die rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst bzw. erleichtert werden. *„Eine BO-Novelle bezüglich der Flächenwidmung Geschäftsviertel (GV) wäre förderlich, um auch dort die Wohnnutzung zu ermöglichen. Das Wohnen in Hinterhöfen wird immer attraktiver.“*¹³⁵

*Von der Eigentümerseite her kam eine interessante Idee bzw. Möglichkeit zur Reduktion von Leerstehungen: „Eigentümer gehören sanktioniert, wenn sie Geschäftslokale leerstehen lassen. Egal ob ein Objekt vermietet ist oder nicht, gehört es besteuert. Bei Leerstehungen müssen Eigentümer für eine fiktive Miete Steuern zahlen.“*¹³⁶

*„Oft sind leere Geschäftslokale nicht in der Vermarktung und man muss die Eigentümer direkt ansprechen. Eine sinnvolle Maßnahme wäre daher die Eigentümer zu verpflichten, Leerstehungen zu melden, und diese zur Vermarktung auf einer Plattform zu stellen.“*¹³⁷

*„Eine effektive Maßnahme, um unter anderem auch Leerstehungen entgegen zu wirken, sind BIDs. Um BIDs in Österreich umzusetzen, müssten die gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.“*¹³⁸

3.4.5 Mögliche Initiativen

Sowohl interessante Ansätze als auch kreative Ideen zur Belebung von leerstehenden Geschäftslokalen wurden während der Befragung von den Experten geäußert. Viele der Befragten sehen Eigentümer Kooperationen in Form von gemeinsamen Initiativen zur Belebung und Attraktivierung einer Straße als sehr

¹³³ Hetfleisch, Kerstin (Architektin)

¹³⁴ Schneeweiss, Wolf-Dietrich (Eigentümer)

¹³⁵ Berger, Gerhard (MA-BD)

¹³⁶ Weilhartner, Karl (Eigentümer)

¹³⁷ Kohlmayr, Theresia (Hotelfachfrau)

¹³⁸ Spendier, Silvia (ServiceCenter Geschäftslokale)

sinnvoll. Die Umsetzung und Förderung von Eigentümer Kooperationen sehen die Befragten bei der Stadt Wien.

„Bewegung kann nur in einem gesamten Viertel/Straßenzug stattfinden. Ein Eigentümer ist zu wenig, daher sollten Zusammenschlüsse mehrerer Hauseigentümer in einer Straße gefördert werden.“¹³⁹

„Eine Förderung von Aktionsgruppen zwischen Liegenschaftseigentümer seitens der Stadt Wien wäre sinnvoll, um eine gemeinsame Entwicklung einer Straße oder eines Stadtteils zu ermöglichen.“¹⁴⁰

„Vorhandene Stadtentwicklungsinstrumente wie die Gebietsbetreuungen, Lebendige Straßen, Grätzelmanagement usw. beleben „leerstehende Straßen“ und sollten noch intensiviert werden. Eine weitere Möglichkeit die Leerstandquote zu verringern, wären Anreize seitens der Stadt in Form von Förderungen zur Betriebsansiedlung.“¹⁴¹

„Ein Anreiz für eine gemeinschaftliche Herangehensweise wäre die Bündelung der Mieteinnahmen mehrerer Objekte in einer eigenen Gesellschaft, an der die Gebäudeeigentümer beteiligt sind. So würde das Risiko bei Mietausfällen für die einzelnen Liegenschaftseigentümer reduziert werden.“¹⁴²

Interessante Ansätze zur Verringerung von leerstehenden Geschäftslokalen und gleichzeitiger Förderung von Jungunternehmern wurden von zwei Experten dargelegt:

„Der betroffenen Bezirk bzw. die Stadt Wien soll alle leerstehenden Lokale einer bestimmten Geschäftsstraße anmieten, die Geschäftsflächen vermietbar sanieren und anschließend Jungunternehmern zu einer günstigen Miete oder einer Staffelmiete untervermieten. Eine Art Start-Up Geschäftslokale durch die Stadt Wien anzubieten wäre eine andere und direkte Form der Förderung.“¹⁴³

¹³⁹ Bogensperger, Christine (Eigentümer)

¹⁴⁰ Fenzl, Alexander (Immobilienmakler)

¹⁴¹ Rainer, Florian (Immobilienmakler)

¹⁴² Egelkraut, Stefan (Immobilienmakler)

¹⁴³ Lukele, Franz (Immobilienmakler)

„Ein sinnvolle Maßnahme der Stadt Wien, zur Reduzierung von Leerstehungen, wäre eine Förderung im Sinne von Übernahmen von Bürgschaften bei Start-Up/Jungunternehmen.“¹⁴⁴

Die Idee zur Einrichtung einer Agentur für Leerstände und Zwischennutzungen wurde schon im letzten Wiener Regierungsprogramm angeführt. Ein Konzept wurde schon erarbeitet, aber noch nicht politisch sanktioniert:

„Als Konzept ist diese Agentur mit dem Arbeitstitel „Kreative Räume“ schon vorhanden. Diese Agentur soll, wenn sie umgesetzt wird, an der Schnittstellen zwischen der immer größer werdenden Nachfrage an Leerständen und dem nicht gleichgroßen Angebot an Leerständen arbeiten. Die Nachfrage an Leerständen für Zwischennutzungen ist vorhanden und leicht organisierbar. An der Angebotsseite muss viel Überzeugungsarbeit bei den Eigentümern geleistet werden, um das Angebot zu erhöhen.“¹⁴⁵

¹⁴⁴ Egelkraut, Stefan (Immobilienmakler)

¹⁴⁵ Berger, Gerhard (MA-BD)

4 Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Die Erdgeschoßzone als Teil des öffentlichen Raumes steht im Interesse verschiedenster Einrichtungen. Eine Vielzahl an Initiativen, Studien und Modellarbeiten zum Thema Erdgeschoßzone wurden in den vergangenen Jahren in Wien durchgeführt.

Die Gründe für die Entstehung von Ladenleerständen sind sehr vielfältig. Das städtische Leben in Wien wurde Jahrzehnte lang durch einen Mix aus Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoß geprägt. Die Entwicklung der Erdgeschoßfläche steht im Spannungsfeld unterschiedlichster Interessenslagen. Ein tiefgreifender Funktionswandel der Erdgeschoßlagen wurde durch Umstrukturierungsprozesse im gewerblichen Bereich wie im Einzelhandel, durch ein verändertes Konsumverhalten, durch soziale und kulturelle Werteverchiebungen, aber auch durch rechtliche Rahmenbedingungen bewirkt. Der sichtbare Ausdruck dieses strukturell begründeten Wandels sind ausgeprägte Leerstände, untergenutzte Geschäfts- oder Gewerbeflächen oder auch erdgeschoßige Pkw-Parkplätze und Tiefgaragen Zufahrten.

Die Thematik Leerstandsproblematik in Erdgeschoßflächen in Wien ist sehr umfangreich, daher konnten die durchgeführten Experteninterviews mit den betroffenen Parteien nur einen Überblick über mögliche Maßnahmen zur Verringerung leerstehender Geschäftsflächen in innerstädtischen Wiener Randlagen geben.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass alle Beteiligten eine professionelle Vermarktung mit Hilfe eines Immobilienmaklers, in Verbindung mit einer Pro-Aktive Sanierung seitens der Eigentümer, zur Verringerung von Leerständen in Nebenlagen, als zielführend erachten. Temporäre Zwischennutzungen in Form von Ausstellungen, Pop-Up Stores oder sonstige attraktivierenden Maßnahmen zur Belebung einer Geschäftsfläche, dienen als unterstützende Vermarktungsmaßnahme, bis ein langfristiger Nachnutzer gefunden ist. „Eine attraktive bespielte Fläche ist besser als ein leerstehendes Ladenlokal.“

Die meisten der Befragten sind der Meinung, dass Eigentümer für Sanierungen von Geschäftslokalen gefördert werden sollen. Das sinnvolle Ausmaß der Förderung und in welcher Form die Förderung stattfinden soll, wird unterschiedlich gesehen.

Von mehreren Befragten wird eine Reformierung der BO Wien und des MRG als sinnvoll erachtet. Ideen zur Verpflichtung von Eigentümern Leerstellungen zu melden, bzw. Eigentümer für leerstehende Flächen zu sanktionieren, würde eine gesetzliche Verankerung benötigen.

Sowohl interessante Ansätze als auch kreative Ideen zur Belebung von leerstehenden Geschäftslokalen wurden während der Befragung von den Experten geäußert. Viele der Befragten sehen Eigentümer-Kooperationen in Form von gemeinsamen Initiativen zur Belebung und Attraktivierung einer Straße als sehr sinnvoll. Die Umsetzung und Förderung von Eigentümer-Kooperationen sehen die Befragten bei der Stadt Wien.

Die diversen Institutionen und das vorhandene Förderinstrumentarium in Wien sind komplex und vielschichtig. Zur direkten und indirekten Förderung von „Geschäftsflächen-Nutzern“ existieren eine Vielzahl an institutionell gebundenen Instrumenten. Eine direkte Förderung der Eigentümer für Maßnahmen zur reinen Sanierung von Geschäftsflächen gibt es bis dato leider nicht.

Die Zielsetzung der Stadt Wien sollte es sein, einerseits eine Möglichkeit zur aktiven Einbindung der Hauseigentümer und andererseits eine Plattform zur Wissensvermittlung auf der Eigentümerseite zu schaffen. Die gesetzliche Verankerung von BIDs würde die Eigentümerseite mehr involvieren und einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung und zur Verringerung von leerstehenden Geschäftsflächen leisten. Die aktive Vermittlung von Wissen und Information ist das geeignetste Mittel zur Förderung von Hauseigentümern. Mit einer Schnittstelle, zwischen der immer größer werdenden Nachfrage an Leerständen und dem nicht gleichgroßen Angebot an Leerständen, könnte man Hausbesitzern die Sorge nehmen, keine neuen und solventen Mieter zu finden und somit die Unsicherheit in eine Sanierung zu investieren.

Abschließen möchte ich mit den Worten von Herrn Miklautsch, Guido (Referatsleiter Wiener Einkaufsstraßen-Management):

„Um die Standortqualität und den Standortwettbewerb für Wien im Vergleich zu München, Mailand, Berlin, Rom usw. zu halten, muss der Stadt Wien jedes Mittel recht sein, den Wirtschaftsstandort und den Lebensstandort Wien aufrecht zu erhalten. Die Eigentümer zu fordern, ist die Aufgabe der Stadt.“

KURZFASSUNG

Die Gründe für die Entstehung von Ladenleerständen sind sehr vielfältig. Die Entwicklung der Erdgeschoßflächen steht im Spannungsfeld unterschiedlichster Interessenslagen. Ein tiefgreifender Funktionswandel der Erdgeschoßlagen wurde durch Umstrukturierungsprozesse im gewerblichen Bereich wie im Einzelhandel, durch ein verändertes Konsumverhalten, durch soziale und kulturelle Werteverstärkungen, aber auch durch rechtliche Rahmenbedingungen bewirkt.

Die theoretische Ausarbeitung setzt sich mit der aktuellen Geschäftsflächen-Situation in Wien auseinander. Einleitend wird der Begriff Geschäftsfläche definiert, Nutzungsmöglichkeiten vorgestellt und rechtliche sowie vermarktungsrelevante Rahmenbedingungen aufgezeigt. Anschließend wird auf die Problematik der Leerstandsflächen in weniger frequentierten Lagen näher eingegangen und die Ursachen für Leerstellungen in Rand- und Nebenlagen aufgezeigt. Abschließend werden bereits vorhandene kooperative Stadtentwicklungsinstrumente zur Revitalisierung innerstädtischer Geschäftslokale vorgestellt.

In der empirischen Abhandlung wurden Experteninterviews mit den betroffenen Parteien geführt. Ziel der Expertengespräche war es Maßnahmen aufzuzeigen, die zur Verringerung der Leerstellungen von Geschäftsflächen in innerstädtischen Rand- und Nebenlagen der Stadt Wien beitragen können. Die erhobenen Maßnahmen wurden in fünf Kategorien zusammengefasst: Rechtliche Maßnahmen, Vermarktungsmaßnahmen, Sanierungsmaßnahmen, Fördermaßnahmen und Mögliche Initiativen.

Die Thematik Leerstandsproblematik in Erdgeschoßflächen in Wien ist sehr umfangreich, daher konnten die durchgeführten Experteninterviews mit den betroffenen Parteien nur einen Überblick über mögliche Maßnahmen zur Verringerung leerstehender Geschäftsflächen in innerstädtischen Wiener Randlagen geben.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

LITERATURVERZEICHNIS

Birk, Florian; Reichhardt, Bernd; Märkt, Jörg (2007): Business Improvement Districts als Instrument zur Belebung der Innenstädte und gewachsenen Lagen. in: Sinning, Heidi: Stadtmanagement. Strategien zur Modernisierung der Stadt(-Region). Rohn Verlag, Dortmund, S. 298-306

Birk, Florian; Reichhardt, Bernhard; Märkt, Jörg (2007): Business Improvement Districts als Instrument zur Belebung der Innenstädte und gewachsenen Lagen. in: Sinning, Heidi: Stadtmanagement. Strategien zur Modernisierung der Stadt (-Region). 2. Auflage, Rohn, Dortmund, S. 298-306

Dressel, Rosmarie (2010): Business Improvement Districts – ein Modell für Wien? Masterarbeit, Technische Universität Wien, Wien.

Dröge, Ferdinand (2005): Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum. Luchterhand, 3. neu bearb. und erw. Auflage, München

Falk, Bernd (2004). Fachlexikon Immobilienwirtschaft. 3. Auflage, Rudolf Müller, Köln

Fohringer, Katharina (2012): Hinter der Auslage. Wohnen in Gassenlokalen in Wien, Diplomarbeit, Technische Universität Wien, Wien

Gläser, Jochen; Laudel Grit (2004): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen. Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden

Gruber, Sabine; Klerings, Christiane: Bericht des Arbeitskreises Erdgeschoßzonen im Rahmen von OvervieW als Grundlage der Tagung VIEW am 3.12.2009, im Auftrag der MA 25 Gebietsbetreuung. in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S. 35

HVB Expertise GmbH (2005): Objekt- und Marktrating. Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V., Berlin

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen; Weyers, Gustav (2002):
Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur
Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung von WertV und BauGB. 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

Kraus, Michael (2011): Gewerbeimmobilien und Centermanagement, Skriptum für
Uni-Lehrgang Immobilienmanagement und Bewertung, CEC TU Wien

Pilat, Martin (2008): Regionale Einzelhandelskonzepte. Diplomarbeit, Technische
Universität Wien, Wien.

Psenner, Angelika (2005): Parterre Wechselwirkung zwischen Erdgeschoß und
Straßenraum in Wien. *Dérive*, Zeitschrift für Stadtforschung, Heft 18, S. 8-11

Psenner, Angelika (2011): Integrative Diversität zu ebener Erd'? Das
Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-
Parterres. *SWS-Rundschau* (51 Jg.), Heft 2, S. 195-218

Psenner, Angelika (2012): Wie wollen wir das Wiener Gründerzeit-Parterre nützen?
in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive
Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S.18-23.

Pütz, Robert (2008): Business Improvement Districts als neues Modell
subkommunaler Governance. In: Pütz, Robert: Internationalisierungsprozesse und
Forschungsfragen. Business Improvement Districts. Ein neues Governance-Modell
aus Perspektive von Praxis und Stadtforschung. L.I.S. Verlag, Passau, S. 7-20

Scheuven, Rudolf (2011): Konferenz 11.11.11. Perspektive Erdgeschoß. in: MA 18,
Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß,
Nr. 21, Wien, S. 280f

Scheuven, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Herausforderung Erdgeschoß. in: MA
18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive
Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S. 4-12

Schindegger, Friedrich (1999): Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur
Raumplanung in Österreich, Österreichisches Institut für Raumplanung, Wien.

Schütz, Theresa (2011): Programme und Strategien in Wien. in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung: Werkstättenberichte. Perspektive Erdgeschoß, Nr. 21, Wien, S. 62-67

Schwarzenecker, Roman (2011): Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009. Eine Kategorisierung der Wiener Geschäftsstraßen, neue Einzelhandelsformen und die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen im Laufe der Zeit. Dissertation, Universität Wien, Baden.

Torabi, Sohrab (2011): Der Wiener Kohlmarkt - Analyse der Kapitalisierungszinssätze und anderen Bewertungsfaktoren. Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien.

Trenner, Andreas (2012): Bau-. Raumordnungs- und Denkmalschutzrecht. Mit Schwerpunkt Bauordnung für Wien, Skriptum für Uni-Lehrgang Immobilienmanagement und Bewertung, CEC TU Wien

SONSTIGE QUELLEN

ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG):

[http://www.jusline.at/ArbeitnehmerInnenschutzgesetz_\(ASchG\).html](http://www.jusline.at/ArbeitnehmerInnenschutzgesetz_(ASchG).html) - abgefragt am 25.1.14

Arbeitsstättenverordnung (AStV):

[http://www.jusline.at/Arbeitsstaettenverordnung_\(AStV\).html](http://www.jusline.at/Arbeitsstaettenverordnung_(AStV).html) - abgefragt am 25.1.14

Ärztchamber für Wien:

<http://www.aekwien.at/index.php/aerztlichetaetigkeit/niederlassung-praxis> - abgefragt am 8.1.14

Asamer, Herbert; Stuhlpfarrer, Martin; Winroither, Eva (2012): Stadtplanung: Gesetz gegen das Geschäftssterben:

http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/1278001/Stadtplanung_Gesetz-gegen-das-Geschaefststerben - abgefragt am 1.3.14

Balida, Patrick (2013): Sockelzone: Arbeitsplatz mit Ausstellungsfläche:

http://diepresse.com/home/leben/wohnen/1391630/Sockelzone_Arbeitsplatz-mit-Ausstellungsflaeche - abgefragt am 1.3.14

Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz:

<http://www.bizeps.or.at/gleichstellung/rechte/bgstg.php> - abgefragt am 8.1.14

Bundeskanzleramt Österreich: Fachinhalte Regionalpolitik. Rahmenbedingungen.

<http://www.bka.gv.at/site/3495/default.aspx> - abgefragt am 9.1.14

Dammer, Monika (2004): Möglichkeiten der Behebung und Verwertung von innerstädtischen Leerständen im Handel in Deutschland. Seminararbeit. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin:

http://www.dssw.de/fileadmin/repository_redakteure/downloads/DSSW-

[Materialien/2005/2005-](http://www.dssw.de/fileadmin/repository_redakteure/downloads/DSSW-)

[leerstand.pdf?PHPSESSID=e17333a2adfdf88c8707b8173e2bf7c4](http://www.dssw.de/fileadmin/repository_redakteure/downloads/DSSW-) - abgefragt am 10.3.14

Die Österreichische Raumordnungskonferenz: <http://www.oerok.gv.at/die-oerok/raumordnung-in-oesterreich.html>

Die Presse (2012): Niedergang einer Einkaufsstraße beginnt mit der Verramschung:

<http://diepresse.com/home/panorama/wien/1278041/Niedergang-einer-Einkaufsstrasse-beginnt-mit-der-Verramschung> - abgefragt am 1.3.14

Die Welt (2008): Bitte, was ist eigentlich ein Pop-Up-Store:

<http://www.welt.de/lifestyle/article2334707/Bitte-was-ist-eigentlich-ein-Pop-up-Store.html> - abgefragt am 24.2.14

Diskussion "Wie kann die Erdgeschoßzone belebt werden?":

<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/ausstellungen/2012/stadtbaun/20120322-erdgeschosszone.html> - abgefragt am 1.3.14

GB* Gebietsbetreuung Stadterneuerung: <http://www.gbstern.at/service/gb-allgemein/#> - abgefragt am 5.3.14

Gemeinsame Wege für Wien, Das rot-grüne Regierungsabkommen 2010:

<http://www.wien.gv.at/politik/strategien-konzepte/regierunguebereinkommen-2010/pdf/regierunguebereinkommen-2010.pdf> - abgefragt am 3.3.14

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Arbeitskreis 8 Einzelhandel und Immobilienwirtschaft (2000): Ausgesuchte Begriffs- und

Lagedefinitionen der Einzelhandels- Analytik. Grundlagen für die Beurteilung von Einzelhandelsprojekten. <http://www.dr-winkler.org/downloads/ausgesuchtebegriffsundlagedefinitionendereinze.pdf> - abgefragt am 26.5.2012

Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009): Strategisches Leerstandsmanagement. Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Düsseldorf: <http://www.stadtumbau nrw.de/pdf/dokumente/leerstandsmanagement.pdf> - abgefragt am 10.2.14

Grünbuch PPP. Stellungnahme Republik Österreich: http://www.bka.gv.at/2004/9/6/stellungnahme_gruenbuch.pdf - abgefragt am 3.3.14
<http://ideenouveau.de/blog/inspiration/popup-shop> - abgefragt am 24.2.14

Lehmann-Menge, Eris: Detaillierte Bestimmungsgrößen der Mietpreisbildung. http://www.cottbus.ihk.de/linkableblob/cbihk24/produktmarken/standortpolitik/Wirtschaftszahlen_Suedbrandenburg/Gewerbemieten/2039072/.3./data/2012_Detaillierte_Bestimmungsgroessen_zur_Mietpreisbildung-data.pdf - abgefragt am 1.5.2012

Puwein, Wilfried; Weingärtler, Michael (2010): Public Private Partnerships in Österreich. Aktuelle Bestandsanalyse und Trends. In: WIFO-Monatsberichte 11/2010, S. 899-911: http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jar?publikationsid=40787&mime_type=application/pdf - abgefragt am 7.3.14

Umweltbundesamt: Raumordnung auf verschiedenen Ebenen: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/steuerung/> - abgefragt am 9.1.14

WE BANDITS - POP UP STORE + THE STORE: <https://www.facebook.com/WEBANDITSVIENNA/info> - abgefragt am 24.2.14

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien): <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b0200000.htm> - abgefragt am 25.1.14

Wirtschaftskammer Wien, Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik (2013):
Masterplan zur Urbanitätsoffensive. Erdgeschoßzonen in Wien. Band 46 der Reihe
STADTPROFIL

WKO Wien (31.10.2011): Einzelhandelskonzept: WK Wien geht in die Offensive.

http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=626025&dstid=686

– abgefragt am 6.5.2012

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Geschäftsfläche „about home“ in der Kaiserstraße 57, Ecke Kandlgasse</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 2: Einzelhandelsausstattung in den Wiener Geschäftsstraßen</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 3: Anzahl der freien Lokale pro Bezirk im Jänner 2013</i>	<i>32</i>
<i>Abbildung 4: Entwicklung der freien Lokale von 2005 bis 2013</i>	<i>32</i>
<i>Abbildung 5: Freie Lokale und Einkaufstraßenvereine ServiceCenter Geschäftslokale</i>	<i>33</i>
<i>Abbildung 6: Prozesse der Entstehung von Leerständen</i>	<i>35</i>
<i>Abbildung 7: Synergien und Vernetzungen von Förderprogrammen, Instrumenten und Initiativen in Wien</i>	<i>40</i>

ANHANG

Fragen/ Experten	Gesetzliche Maßnahmen	Vermarktungs- maßnahmen	Sanierungs- maßnahmen	Fördermaß- nahmen	Mögliche Initiativen
Eigentümer (ET)/Hausverwalter (HV)					
Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss (ET Immobilienkanzlei Schneeweiss)	- MRG reformieren, Eingriff in den Kündigungsschutz der GL-Altmieter; Anhebung der Altmieten auf Marktniveau => ET würden Investitionen in den Altbestand tätigen	- Makler wichtig für Verwertungskonzept: Standorteinschätzung, Mietpreisgestaltung saniert im Vergleich zum unsaniert Zustand, Einschätzung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen für Vermarktung - Leadmakler, ein Hauptmakler als Ansprechpartner	- proaktive Investitionen in Portale, Substanz, Raumkonfiguration (offene transparente Gestaltung) - Kostenermittlung zur Risikoeinschätzung	- Förderungen sind nicht notwendig, rechtlichen Rahmenbedingungen sollten fokussiert werden => geregelter Wettbewerb	- ET sollten aufgeschlossen er für neue Konzepte (Jungunternehmer, Kreative Konzepte) und auch temporäre Zwischennutzungen z.B. für Ausstellungen zulassen
DI Christine Bogensperger (ET Bogensperger Immobilien GmbH)	- Erleichterung von bauordnungsrechtliche/ baupolizeiliche verfahren, aufwendige u langwierige Antrags- und genehmigungsverfahren bei Nutzungsänderung	- Einbindung Makler wesentlich auch schon vor Umbau/Sanierung, so können Mieter schon vorher gewonnen und in den Umbau miteingebunden werden	- Sanierung zur Attraktivierung der leerstehenden Fläche - Basissanierung, Edelrohbau	- Förderungen sind zeitintensiv und an Bedingungen geknüpft - Förderungen von StartUp Unternehmern, ... durch die Stadt sinnvoller	- Bewegung wird nur in einem gesamten Viertel/Straßenzug stattfinden => ein Eigentümer ist zu wenig=> Förderung von ET Initiativen
Thomas Belina (ET-Vertreter Amisola Immobilien AG)	- BO reformieren – Widmungsthema hinsichtlich Wohnnutzung	- Makler sind wesentlich - kein Leadmakler; Wettbewerb wird durch verschiedene gleichgestellte Makler erhöht => man kann aus einem größerem Kundenportfolio schöpfen - Zielsetzung: bestmögliche Miete nicht um jeden Preis; nachhaltige Mieter die zum Haus passen Mieter - Attraktivierung „Behübschung“ von Leerflächen (Kunstobjekte, kreative Inszenierungen, Lichtinszenierungen, ...)	- Beispielung der EG-Fläche ist wichtig für die Dynamik in einem Haus und kann sich bis ins DG auswirken - proaktive Sanierung, Portale, Edelrohbau	- keine Förderung für Investor in dieser Größe um flexibel Agieren zu können (keine gedeckelten Mieten,...) - Förderungen für Sanierungsmaßnahmen für privaten Investor (Zinshausbesitzer im kleineren Ausmaß mit 1 oder 2 Zinshäusern) sicherlich interessant	- Temporäre Nutzung durch PopUp Stores, Galleriesten
Mag. Klaus Wiltschnigg (Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH)		- Makler wesentlich für: Vermarktungseinschätzung, Standortanalyse, notwendige Sanierungsmaßnahmen - Leadmakler bevorzugt auch bzgl. Vermarktungsauftritt nach außen - Plattform Leere Lokale	- proaktive Sanierung wesentlich für eine rasche Vermarktung (Edelrohbau) - Portalbau ist sehr wichtig für das äußere Erscheinungsbild	- Förderungen der Stadt Wien für ET bestimmter Straßenabschnitte zur Erhaltung der Nahversorgung	

<p>Karl Weilhartner (ET Weilhartner Beteiligungs-GmbH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sanktionen für ET: Steuerabgabe für leerstehende Flächen - wenn z.B. ein GL 2 Jahre leer steht, muss der ET dafür eine Steuerabgabe von 25 % KEST (für eine fiktive Miete) zahlen - Behördliche, baurechtliche, usw. Bestimmungen erleichtern für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im EG (Stellplatzverpflichtung, Wohnnutzung, Belichtungsthematik, usw.) - MRG Mieterschutzbestimmungen reformieren 	<ul style="list-style-type: none"> - Makler wichtig für den Marktzugang, beratend für Nachnutzung, Sanierungsmaßnahmen,... 	<ul style="list-style-type: none"> - proaktive Sanierung im Edelfrohnbau: neue Portale für äußeres Erscheinungsbild, im Innenbereich sollte man flexibel bleiben 	<ul style="list-style-type: none"> Förderungen nicht effektiv, lieber Sanktionen setzen und rechtl. Rahmenbedingungen erleichtern 	<ul style="list-style-type: none"> - Temporäre Zwischennutzungen für Ausstellungen, Studenten, Kreative => Belebung des Standorts und Förderung von zukünftigen Jungunternehmern
<p>Andreas Gmeiner (HV Immobilienkanzlei Schneeweiss)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mietzinsbeihilfen für Betriebe, die sich in Außenbezirken ansiedeln 	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung der Geschäftsflächen, sodass ein gewisser Mindeststandard bzw. Grundausstattung gegeben ist - Vermarktungsaktivitäten ausschließlich durch Makler - Leadmakler effizienter: mehrere Makler führen zu ineffizienter Vermarktung und längeren Leerstellungen, geringerer Arbeitseinsatz, da Gefahr besteht, dass dieser nicht belohnt wird 	<ul style="list-style-type: none"> - Mindestanfordernisse (Elektrik, Installationen etc) und einer gewissen Grundausstattung (Sanitäranlagen, Böden, Klimaanlage/Belüftung) wünschenswert - Detailsanierung sollte aber durch den künftigen Mieter selbst erfolgen, da die individuellen Bedürfnissen/Wünsche unterschiedlich sind 	<ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Förderungen für Vermieter für gezielte Sanierungen (Verbesserung/Veranschönerung des äußeren Erscheinungsbildes) 	
<p>DI Jutta Benedek (Leiterin Immobilienmanagement Gewerbe – Otto Immobilien GmbH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - BO Wien => Maßnahmen zur Erleichterung langwierige Antrags- und genehmigungsverfahren 	<ul style="list-style-type: none"> - Leadmakler für Standortanalysen und Vermarktungskonzeption, Markt- und Medienpräsentation - Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsprüfung - Nutzungs- und Optimierungskonzeption 	<ul style="list-style-type: none"> Je nach künftiger Nutzung & gewerberechtlichen Vorgaben – Vollausstattung oder die Möglichkeit für Mieter individuelle Umbauten/Sanierungen zu tätigen - Sanierungskosten auf die Miete umlegen bzw. mittels einer entsprechenden Mietvertragsdauer den Mieter langfristig binden - event. Sicherstellung des Rückbaus mittels allfälliger Rückbaupflichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> - GL-Sanierung innerhalb Sockelsanierung/Totalsanierung möglich - zusätzliche Förderung zur Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen zu Geschäftslokalen 	<ul style="list-style-type: none"> - günstige Vermietung leerer GL an junge Künstler (Galerien, Mode, ...) - gemeinsame ET Initiativen zur Belebung und Attraktivierung von Grätzeln

Immobilienmakler					
Mag. Alexander Fenzl (Leitung Makler Gewerbe – Otto Immobilien GmbH)		<ul style="list-style-type: none"> - Zielsetzung: adäquate Konditionen in einer kurzen Vermarktungszeit mit nur geringer Leerstandsperiode - wesentlichste Maßnahme ist die pro-aktive Sanierung => bereits sanierte und quasi bezugsfertige Flächen werden schneller vermietet als grundsätzlich gleichwertige unsanierte Flächen in etwas besserer Lage - Nur ein Makler weiß, was marktgerecht ist und der potentielle zukünftige Nutzer nachfragt - Einbindung eines Makler zur Bestimmung der Adaptierungsmaßnahmen wesentlich 	<ul style="list-style-type: none"> - abhängig von der Größe, Lage und Art des jeweiligen Lokals - den meisten Fällen jedoch Edelrohbau: Elektrik, Heizung, Portale, Estrichboden, Wände saniert und gemalt, notwendige Sanitärbereiche vorbereitet, ggf Kühlung vorbereitet. Lediglich Oberflächen, ggf IT, Beleuchtung sind vom zukünftigen Nutzer zu machen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung fördern um die unattraktiven, nicht sanierten und leerstehenden EG-Flächen vermietbar zu machen - die Mehrheit der potentiellen Nutzer möchte mieten und nicht selbst in die Substanz der Immobilie investieren, insbesondere „Büronutzer“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung/Anregung/Organisation von Aktionsgruppen zwischen Liegenschaftseigentümer um eine gemeinsame Entwicklung einer Straße oder eines Stadtteils zu ermöglichen
Franz Lukele (Leitung Vertrieb – Generali Real Estate)		<ul style="list-style-type: none"> - sinnvoll ist ein Leadmakler für die Gesamtberatung (Analyse, Maßnahmen, Vermietung/Verkauf) - Leerstehende GL werden zur Vermarktung auch an das Servicecenter Geschäftslokale weitergegeben, wo viele Neugründer anfragen 	<ul style="list-style-type: none"> - einzelne ET sind mit Sanierungsmaßnahmen oft überfordert – was soll wie und für wen saniert werden => Beratung notwendig - Eigeninvestitionen vom ET notwendig: in Form einer Sanierung oder in Form von Incentives wie z.B. mietfreien Zeiten 	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsmaßnahmen im EG im Zuge der Wohnhaussanierung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Anmietung des Bezirks bzw. der Stadt Wien aller Leerstehenden Lokale einer Geschäftsstraße zur Weitergabe an Jungunternehmer zu einer günstigen Miete/Staffelmiete... (Start-Up Geschäftslokale) - Zusammenschlüsse und gemeinsame Initiativen von ET in Straßenzügen => Belebung von ganzen Straßenzügen
Mag. Florian Rainer (Beratung Gewerbeimmobilien ÖRAG)	<ul style="list-style-type: none"> - rechtlichen Rahmenbedingungen erleichtern (Nutzungsvielfalt) - Erleichterung bei behördlichen Genehmigungsverfahren, raschere Behördenauskunft uvm. zur Realisierbarkeit von Geschäftsideen 	<ul style="list-style-type: none"> - gepflegtes und sauberes Erscheinungsbild des Objekts - evtl. prekaristische¹⁴⁶ Überlassung der Flächen zu Präsentationszwecken an Unternehmer in der Umgebung, Kooperation mit lokalen Kulturvereinen o.ä. - Plattform „Leere Lokale“ von der WKW 	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängig vom Zustand der Geschäftsfläche - Edelrohbau für flexible Nutzung oder Investitionsbudget bereitstellen 	<ul style="list-style-type: none"> - zusätzl. Förderung für nachhaltige Objektsanierung, die auch die Umgebung aufwerten, wie zB zeitgemäße Portale o.ä.; z.B. in Form eines Investitionskostenzuschusses 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhandene Stadtentwicklungsinstrumente wie Gebietsbetreuung, Lebendige Straßen, Grätzlebelebungen usw. intensivieren - Anreize seitens der Stadt in Form von Förderungen bzw. günstigen Mieten zur Betriebsansiedlung schaffen

¹⁴⁶ Siehe §974 ABGB „Hat man weder die Dauer, noch die Absicht des Gebrauches bestimmt; so entsteht kein wahrer Vertrag, sondern ein unverbindliches Bittleihen (Precarium), und der Verleiher kann die entlehnte Sache nach Willkür zurückfordern.“

Mag. Stefan Egelkraut (VENTIM Immobilien GmbH)	- Gesetzliche Rahmenbedingungen schaffen die es ermöglichen unkompliziert und rasch einen nichtzahlenden Mieter zu kündigen und v.a. auch die Räumung durchzusetzen	- Mieter die bewusst die Hilfe eines Maklers in Anspruch nehmen und dafür auch gewillt sind entsprechende Finanzmittel zu investieren signalisieren die Ernsthaftigkeit Ihrer Vorhaben - Immobilienmakler, schafft Mehrwert auch bereits vor der Vermietung z.B. durch Standortanalyse, Unterstützung im Sanierungsprozess usw.	- Das EG darf wirtschaftlich nicht isoliert gesehen werden sondern als Aufwertung für die Gesamtliegenschaft - Ordentliche Sanierung schafft ordentliche Mieter (Portal, Elektrik, Oberflächenvorbereitung) - bei der Sanierung von gastrotauglichen Liegenschaften Vorbereitung von Schächten für Lüftungsanlagen	- Tendenziell schaffen Förderungen Wettbewerbsverzerungen und schränken den Eigentümer in seiner Flexibilität ein - wenn dann Anschubförderungen (Grätzelaufwertung, Bürgschaften für Start-Ups) => langfristige Denkweise - Förderungen zur Portalgestaltung wo sinnvoll - Förderung bei Statischen Maßnahmen (zeitgemäßen Grundriss)	- Bündelung der Mieteinnahmen mehrerer Objekte in einer eigenen Gesellschaft an der die Gebäudeeigentümer über beteiligt sind → schafft Anreize für eine gemeinschaftliche Herangehensweise und reduziert das Risiko bei Mietausfällen für die einzelnen Liegenseigentümer
Manfred Kraut (GEFFA GmbH & Co. KG)	- behördlichen Wege und Richtlinien vereinfachen - Wohnnutzungen erleichtern	- Makler zur Beratung hinsichtlich Nutzung, Sanierungsmaßnahmen, professionelle Vermarktung - Jegliche behilfliche Informationen für den künftigen Mieter einholen (mögliche Beschilderung, Ladezone, ordentliche Pläne zur Vermarktung)	- proaktive Sanierung; Edelrohbau, offene Gestaltung, Portale – für verschiedene Nutzungsvarianten	- Förderung für Sanierungsmaßnahmen bei brachliegenden Geschäftslökalen; Vermietung zu einem festgesetzten Mietpreis	
Fachleute und Verantwortliche aus div. Institutionen					
Theresia Kohlmayr/Jonathan Lutter (Hotelfachfrau/Architektin und beide Gründer von Urbanauts)	- Maßnahme zur Verpflichtung der ET zur Meldung von Leerstellungen in Verbindung mit einer Plattform wie EG leerstehende Flächen anbieten können - leerstehende Objekte oft gar nicht in der Vermarktung, daher ET Suche + Direktansprache - gesetzliche Rahmenbedingungen für mehr Nutzungsvielfalt erleichtern – auch auf Bezug Wohnen	- Makler grundsätzlich ja, für Urbanauts Konzept schwierig, weil die Anforderungen sehr speziell sind	- grundsätzlich ist eine Basisanierung notwendig - bei Urbanauts - Sanierung in Absprache mit dem Mieter bzw. Investitionskostenzuschuss zum Umbau	- Sanierung der EG-Flächen nur im Zuge der Wohnhaussanierung möglich	
Arch. DI Kerstin Hettfleisch (Architektin und Sachverständige)	- Garagenbau in Verbindung mit der Stellplatzverpflichtung reglementieren => Geschäftslokale würden nicht in Garagen umgebaut werden	- Beratung des Eigentümers hinsichtlich sinnvoller u. notwendiger Sanierungsmaßnahmen notwendig - Makler zur Vermarktung und zur Einholung einer Sanierungsempfehlung auf Hinblick des möglichen Nachnutzers	- Edelrohbau – Möglichkeit für verschiedenen Nutzungen - Portale	- Wohnbauförderung (Sockel-/Totalsanierung) - Förderung speziell für GL-Sanierung	

DI Werner Auer (Bereichsleiter Wohnfonds Wien)	- Anpassung der gesetzl. Gegebenheiten bzgl. Nutzungsvarianten im EG (auch bezgl. Wohnen)	- Makler sinnvoll für Beratung der Marktsituation und Vermarktung – was wird gesucht u in welche Richtung soll das GL adaptiert werden	- Herstellung eines Edelrohbaus und Sanierung der Portale (auch im Rahmen der geförderten Wohnhaussanieru ng Sanierung) möglich - Nutzungsneutrale Grundausrüstung	- GL Sanierung nur mit Sanierung des ges. Objektes sinnvoll => Wohnbauförderung (Sockel- /Totalsanierung) - Blocksanierung - keine Förderung nur für EG-Fläche => keine langfr. Strategie, wenn restl. Geschosse den Substandard	- ET sollen Alternative Nutzungen fördern u auch offen für neue Ideen sein - temp. Zwischennutzun gen leerstehender Objekte z.B. Studentennutzun g für Suppenküche, Ausstellungen,.. zur Förderung von Jungen und Kreativen
DI (FH) Silvia Spendier (Teamleiterin ServiceCenter Geschäftslokale)	- Etablierung von BIDs auch in Österreich => Gesetz dafür notwendig	- Makler als Profi zur Beratung und Vermarktung heranziehen - Leadmakler: weil Kunden/suchende sind genervt von Doppelinseraten auf Immoplattformen	- Basisanierung, Edelrohbau - Schaffung Mindeststandard für Vermietbarkeit	- Förderung für freie Geschäftslokale - Förderung für Qualitätssicherung und Schaffung Mindeststandard für Vermietbarkeit (Edelrohbau)	- Zwischennutzun gen bis Nachmieter gefunden ist
Guido Miklautsch MSc, MBA (Referatsleiter Wiener Einkaufsstraßen- Management)	- Verstärkung der Thematik BIDs =>Gesetzliche Rahmenbedingun gen für BIDs schaffen	- ServiceCenter Geschäftslokale in Verbindung mit Makler und HV - Informationsvermitt lung der ET wichtig, um zu wissen welche Möglichkeiten bei der Vermietung bestehen	- Standortqualität ist wesentlich - Sanierungen für Attraktivierung und Erscheinungsbild wichtig	- Förderung der ET durch die Stadt Wien wesentlich um die Standortqualität Wien im Vergleich zu anderen europ. Hauptstädten aufrecht zu erhalten => Förderung von Sanierungsmaßna hmen bei Geschäftslokalen notwendig	- Kooperationen mehrerer ET in einer Gasse => Mietersuche nach einer Thematik => Grätzelenwickl ung
Ing. Karl Hosemann (Business Support Wirtschaftsagentur Wien)		- „seriöser Makler“ ist wichtig, im für Unternehmer ein geeignetes Geschäftslokal zu finden - für Vermarktung wesentlich: Standortanalyse, mögliche Nutzung, Einschätzung Sanierungsmaßna hmen,...	- proaktive Sanierung nach Vermarktungseinsc hätzung (wer kann Nutzer sein, was muss für den Nutzer adaptiert werden...)	- Wohnbausanierun g vorhanden - Keine zusätzl. ET Förderung für EG- Flächen notwendig	- Ausbau der Plattform „Leere Lokale“ mit dem Anbot der Eigentümer; auch Eigentümer sollen die Möglichkeit haben, ihre Leerflächen direkt anzubieten

<p>Ing. Gerhard Berger (Technischer Oberamtsrat, MA-BD)</p>	<p>- BO-Novelle förderlich bzgl. Geschäftsviertel (GV) Widmung und Stellplatzverpflichtung => fördert Leerstehungen im EG zB Wohnen in Hinterhöfen nicht möglich, wobei es tolle Konzepte gibt</p>	<p>- Makler sind wichtig für die Wissensvermittlung, welche Möglichkeiten man als ET hat - befristete Mietverträge in Nebenlagen nicht förderlich - Staffelmieten, Incentives um Jungunternehmer, Kreative,... zu fördern</p>	<p>- Basisanierung in Form von Edelrohbau wäre wünschenswert - Schaffung Mindeststandard für Vermietbarkeit</p>	<p>- ET-Förderung für baul. Maßnahmen sinnvoll aber auch Instrumente zur Sanktionierung wenn ET EG Flächen verfallen lassen u nichts zum Stadtbild beitragen - Förderung f. Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen einer Sockel-/Totalsanierung</p>	<p>- Zwischennutzungen in Form von Ausstellungen, uvm. für EG Flächen sinnvoller als Leerstehungen – äußerst sich in der Dynamik des Hauses - Ausarbeitung einer Initiative der Stadt Wien u der WAW Lebendige Straßen + Aktivierung von - Konzeptionell im Regierungsprogramm „Kreative Räume“: Agentur (Schnittschelle) für Zwischennutzungen (die auch zur Langzeitnutzungen werden können) für leerstehende Objekte, EG-Flächen,... um die Angebotsseite zu erhöhen/verstärken; Nachfrage genügend vorhanden u leicht organisierbar</p>
---	---	---	---	---	---