
Pressemeldung, Pressegespräch 15.10.2024

Leerstand nutzen!

Möglichkeiten für die Aktivierung von Leerstand in Wien

Wien wächst, und gleichzeitig stehen Räume für Wohnen, Kultur, Bildung und Gewerbe leer. Mehrere Wiener Institutionen bringen mit einer gemeinsamen Veranstaltungsreihe im Herbst das von der Politik gemiedene Thema Leerstand in die Öffentlichkeit. "Leerstand nutzen!" regt damit nun auch in Wien die wichtige politische Debatte an, Leerstand zu erfassen und zu aktivieren. Im Vorfeld der Landtags- und Gemeinderatswahl 2025 soll so die Nutzung von Leerstand als politisches Thema platziert werden.

1. Kurzfassung

Das Thema Leerstand gerät heute zunehmend in den Mittelpunkt der Diskussion um eine gerechte Raumnutzung, **wird aber gleichzeitig von Politik und Verwaltung gerne vermieden**. Bundesländer wie Salzburg und Tirol sind aktiv in punkto Leerstandsabgaben, während Wien sowohl bei der Erfassung als auch bei Maßnahmen zur Nutzung von Leerstand zurücksteht.

Zahlreiche Studien der letzten Jahre (Statistik Austria, Arbeiterkammer Wien, die Grünen Wien u.a.) **zeigten das Ausmaß des Problems auf, mit geschätzten Leerstandsquoten von bis zu 10 Prozent**, je nach Ermittlungsmethode. Hier gilt es dringend, Klarheit über die tatsächlichen Verhältnisse zu schaffen.

Denn die Aktivierung leerstehender Bausubstanz leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit. Gleichzeitig ist sie auch ein Hebel für leistbares Wohnen, für die Attraktivierung des öffentlichen Raums und bietet Platz für (sozio)kulturelle, kleingewerbliche und zivilgesellschaftliche Nutzungen. 2023 wurde basierend auf Recherchen der IG Architektur und der IG Kultur Wien dazu ein Positionspapier erstellt.

2024 formiert sich eine breite Allianz aus mehreren Wiener Institutionen, die die Erfassung und Nutzung von Leerstand in Wien an die Öffentlichkeit vermitteln will:

- Allianz für Substanz
- Architekturzentrum Wien
- IG Architektur
- IG Kultur Wien
- Kammer der Ziviltechniker:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Ausschuss Wohnbau und Leistbarkeit bzw. Ausschuss Nachhaltiges Bauen und Kreislaufwirtschaft
- ÖGFA (Österreichische Gesellschaft für Architektur)

Im Rahmen der **Veranstaltungsreihe "Leerstand nutzen!"** widmen sich die oben genannten Institutionen in Kooperation mit der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien in drei Paneldiskussionen den Leerstandstypologien **Wohnraum, Erdgeschoßzonen und Gewerberäume**.

Diese Leerstandstypologien werden in **je einer öffentlichen Paneldiskussionen** thematisiert. Adressiert wird die Erfassung und Nutzung von Leerstand in Wien im Gebäudebestand, aber auch die proaktive Integration leistbarer Kulturräume und Kleingewerberäume als strategisches Werkzeug der Stadtentwicklung. Wie kommt man zu verlässlichen Leerstandszahlen, und welche Push- bzw. Pull-Maßnahmen zur Vermeidung von Leerstand können geschaffen werden?

Wohnbau

Die Erfassung und Nutzung leerstehender Wohnungen bzw. aktivierbaren Leerstands für Wohnen in Wien erweitert das Angebot am Wohnungsmarkt und dessen Vielfalt.

Dies senkt die Preise der angebotenen Wohnungen und erhöht die Leistbarkeit des Wohnens. Darüber hinaus führt die Nutzung von Wohnungsleerstand auch zu einem geringeren Neubauvolumen und Infrastrukturausbau, was den Energie- und Ressourcenaufwand, aber auch den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung verringert. Damit reduzieren sich – ganz im Sinne von Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft – die negativen Auswirkungen des Neubaus wie etwa der CO₂-Ausstoß oder die Einschränkung der Biodiversität. **Die Nutzung bestehender Gebäudesubstanz schafft zudem eine erhöhte soziale Nachhaltigkeit im Wohnungsbestand** sowie eine gesteigerte Identifikation mit der gewachsenen Identität eines Orts.

Erdgeschoß und Gewerbebauten

Sowohl leerstehende Erdgeschoßzonen wie auch Gewerbebauten in Wien bieten Potentiale für neue Nutzer*innen. Dabei gilt es, die mannigfaltigen **Raumbedarfe unterschiedlicher Kulturschaffender und Vereine und des neuen Handwerks (neue Selbstständige)** differenziert in den Blick zu nehmen – Stichwort leistbare Arbeitsplätze, Veranstaltungsräume, Werk- und Proberäume. Themen der Innovation und Umnutzungen wie auch der Exnovation und des ressourcenschonenden Rück- und Umbaus müssen dabei angesichts der Klimakrise mit im Fokus stehen. Wie kann die Nutzung von Leerstand attraktiviert werden – für Nutzer*innen, Betreiber*innen (Vereine oder Unternehmer*innen) und für die Stadtpolitik? Welche Förderungen und Querfinanzierungen sind denkbar, um alltagskulturelle, nicht gewinnorientierte Praktiken (Kulturvereine, Kulturschaffende) zu ermöglichen, aber auch Klein- und Mittelbetriebe? Welche Zirkelschlüsse zwischen der Aktivierung von Leerständen in den Bereichen Wohnen, Erdgeschoßzone und Gewerbebauten können genutzt werden? Inwieweit ermöglichen es stadtentwicklungspolitische Strategien (z.B. Ankerzentrenstrategie), **eine demokratische Stadtentwicklung an der Schnittstelle von Kultur, Architektur und Wirtschaft zu fördern?**

Veranstaltungsprogramm

Mi. 23. Oktober 2024

Panel 1 wird sich dem Leerstand im Wohnbau widmen, der in Wien aufgrund angeblich nicht vorhandener Daten politisch oft „umschiff“ wird, wenn es um leistbaren Wohnraum und Wohnungsknappheit geht.

Fr 08. November 2024

Panel 2 widmet sich dem Leerstand in der Erdgeschosszone, deren Potenzialen für temporäre und permanente kulturelle Nutzungen, sowie dem Wert einer aktiven Erdgeschosszone für die Attraktivierung des öffentlichen Raums.

Mi 27. November 2024

Panel 3 schließlich diskutiert den oft ignorierten Leerstand im Gewerbebau, die darin verborgenen Möglichkeiten neuer urbaner Nutzungsmischungen und deren Bedeutung für eine inklusive, produktive Stadt der kurzen Wege.

(Teilnehmer:innen und Details: siehe Punkt 5)

2. Warum ist der Leerstand ein Problem?

... für das Wohnen

Wohnen ist ein Menschenrecht. An die **12.000 obdachlose Menschen in Wien** zeigen jedoch, dass dieses Recht nicht für alle gleichermaßen gilt. Aber auch für jene knapp 22 Prozent der Wiener:innen bzw. rund 400.000 Personen, die in Wien armutsgefährdet sind, wird Wohnen angesichts der zuletzt stark angestiegenen Wohnkosten immer weniger leistbar. Während das Einkommen in Wien in den vergangenen zehn Jahren um rund 20 Prozent angestiegen ist, haben Mieten um rund 50 Prozent, Eigentumspreise um rund 80 Prozent zugelegt.

Der Bedarf an leistbarem Wohnraum reicht also bis tief in die Bevölkerung hinein. Die Stadt Wien hat darauf mit einem massiven Wohnbauprogramm reagiert: Von 2016 bis 2020 stieg die Anzahl an jährlich neu errichteten Wohnungen von knapp 7.000 auf über 15.000 Wohnungen, davon 7.000 geförderte Mietwohnungen. Dennoch konnte der überproportionale Anstieg der Wohnkosten nicht gestoppt werden.

Mehr noch: **In Wien wird offensichtlich sogar am Bedarf vorbei Wohnraum produziert.** Diesen Schluss lässt zumindest eine Studie der Arbeiterkammer von 2022 zu, wonach von den über 57.000 Wohnungen, die zwischen 2018 und 2021 in Wien errichtet wurden, zwischen fünfzehn und zwanzig Prozent leer stehen – das sind alleine für den Zeitraum von 2018 bis 2021 rund 10.000 leerstehende Wohnungen.

Nicht zuletzt treibt auch der Leerstand in Wien, für den es statistisch keine belastbaren aktuellen Zahlen gibt, die Wohnungspreise nach oben, und zwar in doppelter Hinsicht. Zum einen muss anstelle der Nutzung bestehenden Wohnraums neuer Wohnraum – und die damit verbundene öffentlich finanzierte Infrastruktur wie Straßen, Versorgungsleitungen, öffentlicher Verkehr – kostspielig errichtet werden. Das treibt auch die Bodenpreise in die Höhe und hat so negative Effekte auf den geförderten (und daher leistbaren) Wohnbau. Zum anderen ist der Erhalt öffentlicher Infrastruktur eine Fehlinvestition, wenn diese nicht abgeholt wird und bestehender Wohnraum trotzdem leer steht. Die Aktivierung von Wohnungsleerstand könnte hingegen bestehende Defizite ausgleichen und Druck vom geförderten Wohnungsneubau nehmen.

...für Kulturräume, kreative Räume und Bildungsräume

Leerstand insbesondere in der Erdgeschoßzone führt zur Verödung ganzer Straßenzüge, zur Verwahrlosung von Gebäudestrukturen und zur Abnahme von sozialer Sicherheit im öffentlichen Raum.

Kultur bedingt urbane Lebensqualität, doch stehen ihr immer weniger leistbare Arbeitsräume, Ateliers, Veranstaltungsräume oder Ausstellungsräume zur Verfügung, insbesondere in zentralen Lagen.

Es fehlt an Anschub-Förderungen für nicht-kommerzielle Kultur-Nutzungen und Raum-Infrastruktur-Förderung für dauerhafte Kultur-Nutzungen oder für Sanierung von Leerstand für kulturelle Nachnutzung.

Es fehlt an nutzungsorientierter Planung für Kulturräume im Neubau, es gibt kaum Fach-Expertise zur Instandsetzung und Adaptierung nutzungsneutraler Raum-Infrastruktur für Kultur-Nutzungen im Bestand (Sicherheit, Gesundheit). Ein weiteres Hindernis für viele Initiativen ist die Überregulierung der Gewerbeordnung für kulturelle Nutzungen in Wohnquartieren.

Es fehlt an urbanen Bildungsräumen: Die Architekturausbildung in Wien leidet seit Jahrzehnten an einem Mangel an Arbeitsplätzen für Studierende. Die Architekturfakultät an der TU Wien, eine der größten Architekturfakultäten Europas, kann kein ausreichendes Angebot an studentischen Arbeitsplätzen bieten. Dieser Mangel hat in den letzten Jahren zu einer Reihe studentischer Proteste geführt. Die Nutzung leerstehender Geschäftslokale für Zeichensäle würde die Möglichkeit bieten, die Architekturfakultät in Form von Architekturzeichensälen in den Alltag der Stadt einzubetten, die Sichtbarkeit der Fakultät zu erhöhen und gleichzeitig einen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums zu leisten.

...für das Gewerbe

Denkt man über Leerstand auf Gewerbeflächen in Bezug zu kulturellen Nutzungen nach, kommen zunächst alte Industrie- und Gewerbehallen in den Sinn. Jedoch sind es auch andere obsolete Gewerbeinfrastrukturen, wie **massive Büroflächenleerstände oder Leerstände von Werkstätten und kleineren Produktionsstätten in Hinterhöfen und Randlagen**, die hier für die strategische Stadtentwicklung (Stichwort 'Produktive Stadt') relevant sind.

Derartige Gewerbeflächen können in einem **System bauplatzübergreifender Gemeinschaftsräume im Bestand** für ganz diverse kulturelle Nutzungen für das Gemeinwohl, die Stärkung von Nachbarschaften und für solidarische Nutzungen verfügbar gemacht werden. Auch können Gewerbeleerstände Interessen und Investments von Privatakteur:innen und Unternehmen binden und bündeln.

Welche **Zirkelschlüsse zum Wohnen und zur Aktivierung der Erdgeschosszonen** ergeben sich aus der gewerblichen Perspektive? Inwieweit ermöglichen es stadtentwicklungspolitische Strategien (z.B. Ankerzentrenstrategie), grundlegende Weichenstellungen für eine demokratische Stadtentwicklung an der Schnittstelle von Kultur, Architektur und Wirtschaft, vorzunehmen, um die Stadt als Experimentierfeld einer inklusiven Innovation durch kreative Ansätze gemeinschaftlich zu entwickeln?

...für das Klima

25% bis 35% der CO₂-Emissionen stammen aus dem Bausektor, sein Beitrag zur Reduktion der Treibhausgase in Österreich ist also wesentlich. In Anbetracht der starken Bautätigkeit der letzten Jahre in Wien einerseits und des hohen geschätzten Leerstands andererseits gäbe es in Wien durchaus Potentiale, Leerstand zu aktivieren, dem Wohnungsmarkt zuzuführen und den kostspieligeren Neubau von Gebäuden auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Leerstand verursacht real messbare Kosten: Ausgehend von der Bautätigkeit der Jahre 2028-2021 werden jährlich in Wien Immobilien im Wert von 1,2 Mrd. Euro neu errichtet, die aufgrund fehlenden Bedarfs in Folge leer stehen. Die Herstellung dieses Leerstands verursacht darüber hinaus jährlich rund 220.000 Tonnen CO₂ (rund 2,5% des gesamten jährlichen CO₂-Ausstoßes von Wien), was jährlichen Folgekosten von 177 Mio. Euro verursacht.

3. Zahlen und Daten: Was wissen wir über den Leerstand?

• **Stadt Wien, Wohnbauressort**

Stand September 2021, Auskunft des Wohnbauressorts auf eine Anfrage der Wiener Grünen: Der Leerstand wird in Wien nicht erhoben, sondern geschätzt:

- 25.000 Wohnungen stehen kürzer als 2,5 Jahre leer.
- 10.000 Wohnungen stehen länger als 2,5 Jahre leer.
- 62.000 Wohnungen sind darüber hinaus reine Nebenwohnsitzwohnungen (Wohnungen, in denen nur Nebenwohnsitzmeldungen vorliegen).

Das wäre eine Leerstandsquote von ca. 3,5 Prozent lt. Registerzählung 2011.

- **Statistik Austria, Registerzählung 2021**

Wohnungen in Wien: 1.074.967, davon 9,7% bzw. rund 104.000 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung (*Gebäude- und Wohnungszählung 2021*)

- **Studie der Arbeiterkammer, "Wohnbauboom in Wien 2018-2021" (2022)**

Zwischen 2018 und 2021 wurden in Wien 57.415 Wohnungen neu gebaut. Davon stehen 15-20% leer. Die Erhebung erfolgte über den Abgleich des zentralen Melderegisters. Als Leerstand wurden somit jene Wohneinheiten erhoben, in denen kein Hauptwohnsitz (20%) bzw. weder Haupt- noch Nebenwohnsitz (15%) gemeldet sind.

- **Schätzung der Wiener Grünen**

Die Stadt schätzte die Zahl der leerstehenden Wohnungen im Jahr 2021 auf 35.000 (10.000 über 2,5 Jahren; 25.000 unter 2,5 Jahren). Das wäre eine Leerstandsquote von 3,5 Prozent. Die Grünen bezweifeln diese Schätzung und gehen von einer Leerstandsquote von mindestens 8-9 Prozent des Wohnungsbestandes aus, das wären ca. 85.000 Wohnungen (auf Basis der Registerzählung der Statistik Austria von 2011 und einer Studie der Arbeiterkammer Wien).

Warum gibt es keine gesicherten Daten zum Leerstand in Wien?

In Wien wird der Leerstand von Gebäuden nicht erfasst, und es werden seitens der Stadt Wien auch keine Gründe angegeben, warum dies nicht geschieht. Dennoch wird das Thema in der Öffentlichkeit immer wieder diskutiert. Aufgrund dieser Intransparenz existieren zahlreiche Vermutungen zur Frage, warum es keine gesicherten Daten zum Leerstand in Wien gibt. Diese Vermutungen basieren jedoch nur zum Teil auf Fakten und sind daher nicht belastbar. Eine offene, sachliche Auseinandersetzung und Erhebung von Daten würde hier die dringend nötige Klarheit schaffen.

4. Wie kann Leerstand kulturell genutzt werden?

...für freie Kulturräume

Die Aktivierung von Leerstand ermöglicht nicht-kommerzielle soziokulturelle Nutzungen, die einen erheblichen Beitrag urbaner Lebensqualität liefern. Sie beleben Nachbarschaften und formen Grätzl-Kulturen, die hohe Standortqualitäten generieren. Die Initiativen basieren v.a. auf ehrenamtlichem Engagement, doch brauchen sie zentrale Lagen im Austausch mit öffentlichem Raum, die ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigen.

...für kreative Zwischennutzung

Die Aktivierung von Leerstand durch Zwischennutzung deckt zwar kurzfristige Raum-Bedürfnisse von Kreativen, kann jedoch nicht langfristig den Bedarf an leistbarem Raum Kulturarbeiter*innen und Raumbetreiber*innen decken, den auch der klassische Immobilienmarkt nicht abdeckt. Damit Kreative Räume mit der Vermittlung und Aktivierung von Leerstand nicht nur Impulse, sondern nachhaltige Verbesserungen urbaner Quartiere und damit die Mobilisierung von Leerstand bewirken können, gilt es Mietpreisbildungen stadteigener Immobilien auszuloten.

... für Grätzl-Initiativen

Der dringende Raumbedarf von Selbständigen, EPUs, Kulturschaffenden, Vereinen und Grätzl- Raum-Initiativen bei gleichzeitigem Leerstand und ein überhöhtes Mietpreisangebot am Immobilienmarkt drängt sie bei verschlechterter Einkommenssituation durch Pandemie, Energiekrise und Inflation in prekäre Lagen.

Eine Befragung von Interessent*innen ergab folgende Zahlen:

ca 70% sind weiblich, zwischen 25 und 65 Jahren.

ca. 50% davon arbeiten als Selbstständig Erwerbstätige und suchen dafür Raum

ca. 20% sind Angestellte und suchen Raum für Aktivitäten neben der Arbeit

ca. 10% davon betätigen sich in Vereinen oder Initiativen,

der Rest sucht Raum für Arbeit, die nicht bezahlt, oder als Arbeit angesehen wird.

Übliche Mieten übersteigen die finanziellen Möglichkeiten. Es gibt kaum Angebote für den Bedarf an Räumen mit 50-140m². Es gibt kaum Atelierräume am klassischen Immobilienmarkt. Es gibt nur wenig Miet-Modelle für temporäre Nutzung (stunden- und tageweise) von Work-Spaces/ Ateliers oder Miet-Modelle für geteilte Nutzung von Ateliers bzw. nur Untermiete in Gemeinschafts-Ateliers.

5. Welche Lösungsansätze schlagen wir vor?

Am 19. September 2024 wurden Expert*innen aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Kultur, Forschung, Interessensvertretung, Verwaltung und Aktivismus zur Dialogveranstaltung "Leerstand nutzen! Möglichkeiten zur Aktivierung von Leerstand in Wien" in die Räumlichkeiten der IG Architektur eingeladen und diskutierten wirtschaftliche, rechtliche und politische Rahmenbedingungen, um die Nutzung von Gebäudeleerstand in Wien (d.h. von überwiegend nicht oder zweckentfremdet genutzten Gebäuden) zu befördern.

Bei der Dialogveranstaltung handelte es sich um eine nicht öffentliche, moderierte Diskussion, bei der im Anschluss **gemeinsam konsensuale Forderungen** verfasst und unter Wahrung der Anonymität der Teilnehmenden veröffentlicht werden.

Dieser Forderungskatalog wird im Rahmen der Pressekonferenz am 15. Oktober 2024 vorgestellt und liegt der Pressemeldung bei.

6. Veranstaltungsprogramm

Panel 1: Leerstand im Wohnen

Mi. 23. Oktober 2024, 18:00, Alte WU, Augasse 2-6, 1090 Wien, Festsaal

Teilnehmer*innen Panel:

Keynote: Kay-Michael Dankl, Bürgermeister-Stellvertreter, Salzburg

Judith Lehner, Univ.Ass.in, Leiterin Centre for New Social Housing an der TU Wien

Elisabeth Hammer, Obfrau BAWO und Geschäftsführung neunerhaus

Gabu Heindl, Architektin, Professur für Bauwirtschaft und Immobilienentwicklung Uni Kassel

Thomas Ritt, Leitung Kommunalpolitik und Wohnen, Kammer für Arbeiter:innen und Angestellte für Wien

Ulrike Schartner, Architektin, Vorsitzende des Ausschusses Wohnbau und Leistbarkeit ZT

Moderation: Lene Benz, Architekturzentrum Wien AzW

Panel 2: Leerstand in der Erdgeschosszone

Fr 08. November 2024, 18:00, Alte WU, Augasse 2-6, 1090 Wien, Festsaal

Teilnehmer*innen Panel:

Keynote: Alisa Beck, wiss. Ass. der Abteilung Kunstgeschichte der Universität für angewandte Kunst Wien, Vorstandsmitglied der IG Kultur Wien

Patricia Anderle, Gemeinderätin und Mitglied des Kulturausschuss sowie des Klima- Umweltausschuss des Wr. Gemeinderats

Uli Fries, Geschäftsführung Kreative Räume Wien

Sabine Lutz, Stadt Wien, MA 18

Christian Peer, Senior Scientist, Raumplanung TU Wien, futurelab

Anna Theresa Renner, Assistenzprofessorin, TU Wien

Moderation: Robert Temel, Architektur- und Stadtforscher, Plattform für Baukulturpolitik

Panel 3: Leerstand im Gewerbebau

Mi 27. November 2024, 18:00, Alte WU, Augasse 2-6, 1090 Wien, Festsaal

Teilnehmer*innen Panel:

Keynote: Leona Lynen, Haus der Statistik, Berlin

Walter Asmus, Immobilienentwickler, City Loft ART Immobilienunternehmen, Initiator Brotfabrik Wien

Philipp Buxbaum, Architekt, Smartvoll Architekten

Lisa Gaupp, Professorin für Cultural Institutions Studies, Universität für Musik und darstellende Kunst Wien, Schwerpunkt „Raum- und Stadtentwicklung

Willi Hejda, Kulturarbeit, ALTE WU-Wien, 4lthangrund

Thomas Madreiter, Stadt Wien, Planungsdirektor

Tabea Michalis, Denkstatt

Moderation: Johannes Suitner, TU Wien, Laufbahnstelle für Urbane Transformation

7. Ansprechpartner:innen

Gesamtorganisation und Rückfragehinweis

IG Architektur/ Katja Puschnik

Gumpendorfer Straße 63 B, A-1060 Wien

+43 (0)1 408 93 60

redaktion@ig-architektur.at

8. Pressematerial

Pressemeldung als PDF und Bildmaterial zum Download unter

https://drive.google.com/drive/folders/1aK0Cse7leR-FjeC4fhDWxt4tmKpJeUZN4?usp=drive_link

sowie auf der Website der IG Architektur:

<https://www.ig-architektur.at/news-detail/leerstand-nutzen-moeglichkeiten-fuer-die-aktivierung-von-leerstand-in-wien.html>

9. Fördergeber

Die Veranstaltungsreihe “Leerstand nutzen! Möglichkeiten zur Aktivierung von Leerstand in Wien” wird mit Unterstützung des Bundesministeriums für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport durchgeführt.