
Forderungskatalog Dialogveranstaltung

Leerstand nutzen!

Möglichkeiten für die Aktivierung von Leerstand in Wien

Am 19. September 2024 lud eine breite Allianz mehrerer Wiener Institutionen* in die Räumlichkeiten der IG Architektur zur Dialogveranstaltung “Leerstand nutzen! Möglichkeiten zur Aktivierung von Leerstand in Wien”. Expert*innen aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Kultur, Forschung, Interessensvertretung, Verwaltung und Aktivismus 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 wurden. Die folgenden Forderungen dienen als Grundlage für weitere Diskussionen über die Nutzung von Gebäudeleerstand in Wien.

* Die Veranstaltung wurde ermöglicht durch eine Kooperation der Allianz für Substanz, Architekturzentrum Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung der Technischen Universität Wien, IG Architektur, IG Kultur Wien, Kammer der Ziviltechniker*innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland, ÖGFA (Österreichische Gesellschaft für Architektur)

Allgemeine Forderungen für die Nutzung von Leerstand in Wien

1. Definition des Begriffs „Leerstand“

Anders als in der Steiermark, Salzburg, Tirol und Vorarlberg[1] gibt es in Wien noch keinen Konsens über die Definition des Begriffs „Leerstand“. Erstes Ziel einer ernsthaften Diskussion über die Nutzung von Leerstand in Wien muss es daher sein, eine öffentliche Debatte darüber zu führen, was unter „Leerstand“ zu verstehen ist – im Wohnbau, aber auch im Nichtwohnbau. Ab wann kann von einem Leerstand gesprochen werden, der für die Zivilgesellschaft schädliche Auswirkungen hat – und daher sanktioniert werden soll? Wann spricht man von Mindernutzung, und wann von Zweckentfremdung?

2. Erhebung von Gebäudeleerstand

Seit Jahrzehnten fehlen valide Zahlen über den Gebäudeleerstand in Wien – oder sie werden schlichtweg nicht veröffentlicht. Für den Bereich Wohnen weist die jüngste Registerzählung der Statistik Austria rund 100.000 Wohnungen bzw. 10 % der Wohnungen in Wien ohne Haupt- oder Nebenwohnsitz aus, doch auch diese Zahlen lassen keine verlässlichen Rückschlüsse auf den tatsächlichen Wohnungsleerstand zu. Die wichtigste Grundlage für die Nutzung von Leerstand in Wien ist daher – nach erfolgter Definition des Begriffs "Leerstand" – die datenbasierte Erfassung und Veröffentlichung des Gebäudeleerstands anhand der Verknüpfung unterschiedlicher Datenquellen: Wohnsitzmeldungen, Gewerbemeldungen, Energieverbrauch, Müllmengen, Abwassermengen. Das Land Salzburg zeigt beispielsweise aktuell, dass die Leerstandserhebung über den Stromverbrauch datenschutzkonform möglich ist.

3. Leerstands-Meldepflicht

Neben der statistischen Erhebung von Gebäudeleerstand kann durch die Einführung einer Leerstands-Meldepflicht, wie sie bereits in Salzburg und Tirol für Wohnungen besteht, zusätzliches Datenmaterial zum Gebäudeleerstand erhoben werden. Durch eine Leerstands-Meldepflicht kann Bewusstsein für den Wert und auch die öffentlichen Kosten von Leerstand geschaffen werden. Außerdem kann in Mehrparteienhäusern so sichergestellt werden, dass die Nebenkosten leerstehender Räumlichkeiten ordnungsgemäß von den Vermieter*innen getragen und nicht auf die übrigen Mieter*innen aufgeteilt werden.

4. Leerstandsabgabe

Gebäudeleerstand bleibt in Wien aktuell ohne Konsequenz. Die naheliegendste Möglichkeit zur Sanktionierung von Leerstand ist die Leerstandsabgabe, wie sie für den Bereich Wohnen bereits in der Steiermark, Salzburg, Tirol und Vorarlberg eingeführt wurde. Eine Leerstandsabgabe auf alle Gebäudetypologien würde Immobilienbesitzer*innen motivieren, Leerstand auf den Markt zu bringen. Die 2024 erfolgte Verfassungsnovelle zur Übertragung des Rechts auf Einhebung einer wirksamen Leerstandsabgabe für Wohnungen vom Bund auf die Bundesländer ist ein weiteres gewichtiges Argument für eine Leerstandsabgabe in Wien. Die Höhe einer wirksamen Leerstandsabgabe ist zu diskutieren, könnte jedoch beispielsweise der Höhe des marktüblichen Mietpreises einschließlich Lagezuschlag entsprechen.

5. Anreize schaffen

Die Aktivierung von Leerstand ist in vielen Fällen für Immobilienbesitzer*innen wenig lukrativ bzw. aufwändiger als die Nichtnutzung. Zusätzlich zu einer Leerstandsabgabe (Push-Faktor) sollen Immobilienbesitzer*innen durch steuerliche Anreize und Förderungen (Pull-Faktoren) ermutigt werden, Leerstand zu sanieren und auf den Markt zu bringen – im Fall von Förderungen zur unbefristeten Deckungsmiete.

Spezifische Forderungen für die Nutzung von Leerstand im Wohnbau in Wien

1. Sanktionsmöglichkeiten prüfen

Das Land Wien soll Modelle prüfen, wie Leerstand sinnvoll sanktioniert werden kann. Im Moment gibt es keine Hebel, um Wohnungsleerstand unattraktiv zu machen oder zu aktivieren. Beispiele aus europäischen Großstädte zeigen zahlreiche Möglichkeiten auf, wie Leerstand sanktioniert werden kann. Mögliche Sanktionen reichen dabei von Zweckentfremdungsverboten (zu dem auch das „Nichtbewohnen“ zählt) über Leerstandsabgaben bis zur Fremdvermittlung durch die städtische Verwaltung, wenn Vermieter*innen keine neuen Mieter*innen nach festgesetzten Fristen gefunden haben.

2. Wohnungstausch erleichtern

Ändern sich die persönlichen Platzbedürfnisse, können Plattformen den Wohnungstausch erleichtern. So kann ein besseres Verhältnis von Raumangebot und Raumbedarf hergestellt werden.

Weitere, zu diskutierende Forderungen für die Nutzung von Leerstand im Wohnbau in Wien

1. Abstimmung des Wohnungsneubaus mit dem Wohnungsleerstand

Die Vermeidung von Boden- und Ressourcenverbrauch ist im Sinne der internationalen, nationalen und Wiener Klimaziele Oberstes Gebot. Auch in einer wachsenden Stadt mit entsprechendem Bedarf an leistbarem Wohnraum muss daher die Erschließung neuer Wohngebiete mit dem Nutzungspotenzial des Leerstands bestehender Wohngebäude abgestimmt werden. Erst wenn die Raumbedürfnisse hier in nachvollziehbarem Maße gedeckt sind, ist Neubau vertretbar.

2. Einführung eines Beherbergungsregisters

Die von der Stadt Wien eingeleiteten Maßnahmen zur Eindämmung der Zweckentfremdung von Wohnraum für touristische Zwecke (AirBnB u.a.) haben zwar erste Erfolge erzielt, dennoch bleibt das Problem der Zweckentfremdung von Wohnungen weiterhin bestehen. Als weiterer Schritt ist hier ein Beherbergungsregister einzuführen, das via Nachweispflicht die tatsächliche Nutzung von Wohnraum für Ferienwohnungen genau nachvollziehbar macht und somit reduziert.

Spezifische Forderungen für die Nutzung von Leerstand im Erdgeschoß in Wien

1. Anreize zur Sanierung von Sockelzonen

Anreize zur Leerstandsaktivierung sind die Förderung von Sanierung und Umbauten in Zusammenhang mit Maßnahmen zur Klimaanpassung wie Innenhofbegrünung und Grätzloase, sowie eine Beratungsstelle für Eigentümer*innen hinsichtlich Aktivierung und Vermietung ihres Leerstands in der EG-Zone.

2. Förderung von Initiativen zur Nutzung von Leerstand im Grätzl

Die Aktivierung von EG-Lokalen für Kultur, Kreatives und Soziales im Sinne der Stadtteilarbeit ist für jene Nutzungsgruppen mit sehr hohen finanziellen und persönlichen Aufwänden verbunden, dabei tragen sie wesentlich zur Grätzlkultur und zur Belebung des öffentlichen Raums bei. Es braucht generell mehr Budget zur Förderung kultureller Infrastrukturen und eine stetige Anpassung der Mittel für Kultur durch die entsprechend der Einwohner*innenanzahl bemessenen Einführung einer Kulturquote. Weiters braucht es eine spezifische Projektförderung für Initiativen, die Leerstand aktivieren. Diese Förderungen zur baulichen Instandsetzung und kulturellen Aktivierung von Leerstand soll gleichzeitig lebendige Grätzl sicherstellen und Kultur- und Kreativschaffenden, Kleinstbetrieben und Nachbarschaftsinitiativen ihren Start und ihre Existenz ermöglichen.

3. Eröffnung von Initiativräumen in öffentlichen Immobilien

Um langfristig für insbesondere nicht-kommerzielle Initiativen robuste Räume zu garantieren, die sozialen Puffer und kulturellen Austausch in der Großstadt bieten, sollen an dafür geeigneten Standorten Räumlichkeiten in der EG-Zone öffentlicher Immobilien zur Verfügung gestellt werden. Mit diesen Hubs verbunden ist die Schaffung von Trägerstrukturen, finanziert durch die Stadt Wien, oder die Förderung von Raumunternehmen, die diese Experimentierräume betreiben.

4. Neue Mietmodelle für neue Raumbedarfe

Der Immobilienmarkt deckt Raumbedarfe für zeitgenössische, neue Nutzungen in EG-Zonen nicht ab. Einerseits fehlen leistbare Mietmodelle in Erdgeschoßzonen, andererseits braucht es eine Verbesserung von gesetzliche Rahmenbedingungen, die diese neuen hybriden Nutzungskonzepte (Shared-Spaces, Co-Working, Räume für die gleichzeitige Nutzung zu Wohn- und Arbeitszwecken) ermöglichen. Hierzu wären Veränderungen im Miet- und Gewerberecht sowie in der Bauordnung und Widmungsänderungen nötig.

Spezifische Forderungen für die Nutzung von Leerstand in Gewerbebauten in Wien

1. Kostengünstige Vermietung leerstehender öffentlicher Immobilien

Niedrige Raummieten sind eine wichtige Voraussetzung für die Nutzung von Leerstand durch innovative Gewerbe oder kreative Projekte. Die Vermietung öffentlicher Immobilien unter Marktpreis ist aufgrund nationaler und EU-rechtlicher Vorgaben jedoch nicht bzw. nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig, da dies beihilferechtlich relevant sein kann. Es ist daher sinnvoll, entsprechende Möglichkeiten zu prüfen, um un- bzw. untergenutzte Immobilien im öffentlichen Besitz unter Beachtung geltender beihilferechtlicher Rahmenbedingungen unter Marktpreis an Nutzungen zu vermieten, die den gesamtstädtischen Zielsetzungen im Sinne der Gemeinwohlorientierung dienlich sind.

2. Umbauordnung

Bauordnungen sind auf Neubauten ausgerichtet. Die Nutzung leerstehender Bestandsgebäude wird insbesondere bei Nutzungsänderungen, aber auch im Fall der Erneuerung zuvor ausgelaufener Betriebsanlagengenehmigungen stark erschwert, da für Bestandsgebäude dieselben baurechtlichen Anforderungen wie für Neubauten gelten. Wesentlich für die Nutzung bzw. Umnutzung von Bestandsgebäuden ist daher eine Umbauordnung bzw. Umbau-OIB-Richtlinie, die in Ergänzung zur bestehenden Wiener Bauordnung bzw. OIB-Richtlinien baurechtliche Erleichterungen für Bestandsbauten definiert. Diese Erleichterungen könnten Raumhöhen, Brandschutz, Absturzsicherungen, Raumlüftung, Schallschutz, Barrierefreiheit, Stellplatzanzahlen und vieles mehr betreffen.

3. Widmungskategorie C

Zusätzlich zu einer Umbauordnung kann eine eigene Widmungskategorie C („C“ für „Commons“) im Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan neue, gemeinnützige und alltagsökonomische Wirtschaftsformen als Mischnutzungen im Sinne der Produktiven Stadt etablieren. Einer Widmungskategorie C vorgeschaltet könnten Pilotprojekte stehen, die über kurze Zeiträume hinweg testen, welche Regelungen zu ändern wären, um gewerblichen Gebäudeleerstand vor allem für soziokulturelle Nutzungen, Wohnen sowie Mischformen von Wohnen und Arbeiten zu aktivieren.

4. Definition von Nichtwohngebieten

In vielen Fällen wird in Wien gewerblicher Leerstand nicht aktiviert, da Eigentümer*innen von Gewerbeimmobilien auf eine spätere Umwidmung eines Gewerbegebiets in Wohngebiet spekulieren. Durch die eindeutige Definition von kleinteiligen Nicht-Wohngebieten im Flächenwidmungsplan kann derartige Spekulation unterbunden und die Aktivierung gewerblichen Leerstands begünstigt werden.

5. Ausgleich zwischen Wohnen und Gewerbe

Bestehende gewerbliche bzw. kulturelle Nutzungen befinden sich gegenüber neuen Wohnnutzungen rechtlich im Nachteil, wenn es etwa zu Anrainer*innenbeschwerden aufgrund von Emissionsbelastungen kommt. Durch einen rechtlichen Ausgleich zwischen bestehenden gewerblichen bzw. kulturellen Nutzungen und neuen Wohnnutzungen können gewerbliche bzw. kulturelle Nutzungen in gemischten Stadtgebieten gestärkt und das Ziel der produktiven Stadt besser erreicht werden.

6. Eigenes Gewerbemietrecht für gewerbliche Immobilien

Aktuell gibt es keine spezifische rechtliche Grundlage für die Vermietung gewerblicher Immobilien. Diese fällt unter das Wohnungsmietrechtsgesetz, bzw. bei dessen Nichtanwendbarkeit unter das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch. Beide gehen auf die spezifischen Anforderungen gewerblicher bzw. kultureller Nutzungen – etwa den Bedarf an langfristigen Vermietungen – nicht ein. Durch ein eigenes Gewerbemietrecht für die Vermietung rein gewerblicher Immobilien können diese spezifischen Anforderungen besser abgedeckt werden.

7. Kuratation gewerblicher Nutzungen

Die Koexistenz von Wohnen und Gewerbe, aber auch von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen kann zu Nutzungskonflikten führen. Durch Einführung einer sowohl wirtschaftlich als auch soziokulturell ausgerichteten Kuratierung gewerblicher Nutzungen können Nutzungskonflikte vermieden bzw. mit Beteiligten ausverhandelt werden. Diese Kuratierung könnte in einer eigenen Magistratsabteilung der Stadt Wien angesiedelt, aber auch in Form einer alternativen institutionellen Kooperation zwischen Stadt und Zivilgesellschaft geschaffen werden.

Fußnoten

[1] In der Steiermark, in Salzburg, Tirol und Vorarlberg gelten Wohnungen als Leerstand, für die über mehr als 6 Monate bzw. 26 Wochen im Jahr keine Wohnsitzmeldung vorliegt (sh. § 8 StZWAG, § 9 ZWAG, § 6 TFLAG, § 2 ZAG).

Fördergeber

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