

Pressemeldung,

Pressegespräch, 09.04.2025, 10 Uhr, IG Architektur

openbook: Leerstand nutzen!

Möglichkeiten für die Aktivierung von Leerstand in Wien



Die Online-Publikation „openbook: Leerstand nutzen!“ unterstreicht die Notwendigkeit, die Erfassung und Nutzung von Leerstand in Wien politisch in Angriff zu nehmen. Foto: Georg Scherer/ wien-schaun.at

Wien wächst, und gleichzeitig stehen Räume für Wohnen, Kultur, Bildung und Gewerbe leer. Die Online-Publikation „openbook: Leerstand nutzen!“, die am 9. April 2025 online geht, unterstreicht und thematisiert im Vorfeld der Wiener Landtags- und Gemeinderatswahl 2025 die Notwendigkeit, die Erfassung und Nutzung von Leerstand in Wien politisch in Angriff zu nehmen. Jetzt kostenfrei unter <https://openbook.at/home/leerstand-nutzen/> abonnieren!

1

Kurzfassung

Leerstand zu nutzen statt neu zu bauen ist der wichtigste Beitrag des Bausektors zum Klimaschutz. Die Nutzung von Leerstand spart Kosten und ist ein wichtiger Hebel für eine effiziente Ausgabenpolitik der öffentlichen Hand, für **leistbares Wohnen und leistbare Räume für kulturelle Gruppen, zivilgesellschaftliche Initiativen, Bildung und Kleingewerbe.** Die Nutzung von Leerstand verkürzt notwendige tägliche Wege, erhöht die Personenfrequenz im öffentlichen Raum und macht diesen attraktiver und sicherer. In Wien wurde Leerstand bislang weder erfasst, noch wurden Maßnahmen zur Nutzung von Leerstand erarbeitet. **Allein im Wohnungssektor stehen jedoch mutmaßlich zehn Prozent aller Wiener Wohnungen – das sind rund 100.000 Wohnungen – leer¹.** Ein enormes Potenzial, das es zu heben gilt – nicht nur in Wohnbauten, sondern auch in Erdgeschoßzonen und Gewerbebauten.

openbook: Leerstand nutzen!

Im Herbst 2024 veranstalteten sieben Wiener und bundesweite Architektur- und Kulturinstitutionen² die von großem Medien- und Publikumsinteresse begleitete, dreiteilige Diskussionsreihe **„Leerstand nutzen! Möglichkeiten zur Aktivierung von Leerstand in Wien“**. Am 9. April 2025 geht nun die Online-Publikation **„openbook: Leerstand nutzen!“** online, die die Ergebnisse der Diskussionsreihe zusammenfasst und laufend um neue Texte von Expert*innen zum Thema erweitert. Ziel der Online-Publikation ist es, eine Grundlage zu schaffen, um Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand in Wien fachlich fundiert diskutieren zu können. Im Vorfeld der Wiener Landtags- und Gemeinderatswahl 2025 wird mit „openbook: Leerstand nutzen!“ die dringende Notwendigkeit unterstrichen, **die Erfassung und Nutzung von Leerstand in Wien politisch in Angriff zu nehmen: als Hebel für ein leistbares, inklusives und nachhaltiges Wien.**

Autor*innen

Beiträge werden ab 09.04.2025 **wöchentlich** bis voraussichtlich Ende Juni 2025 veröffentlicht. Mit Beiträgen von (angefragt bzw. zugesagt) Philipp Buxbaum (Architekt, Wien), Kay—Grandl (Urbanist, Wien), Gabu Heindl (Architektin, Professorin für Bauwirtschaft und

¹ Für den Bereich Wohnen weist die jüngste Registerzählung der Statistik Austria in Wien rund 100.000 Wohnungen (zehn Prozent des Wohnungsbestands) ohne Haupt- oder Nebenwohnsitz aus. Diese Zahl lässt jedoch keine verlässlichen Rückschlüsse auf den tatsächlichen Wohnungsleerstand zu. <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/09/20230919GWZ2021.pdf>

² Die Diskussionsreihe „Leerstand nutzen! Möglichkeiten zur Aktivierung von Leerstand in Wien“ ist eine Kooperation von Allianz für Substanz, Architekturzentrum Wien (Az W), Fakultät für Architektur und Raumplanung der Technischen Universität (TU) Wien, IG Architektur, IG Kultur Wien (IGKW), Kammer der Ziviltechniker:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland und Österreichischer Gesellschaft für Architektur (ÖGFA).

Projektentwicklung, Universität Kassel), Josef Hutter und Ines Henninger (Wirtschaftsagentur Wien), Leona Lynen (Projektentwicklerin, Berlin), Gundula Prokop (Umweltexpertin, österr. Umweltbundesamt), Thomas Ritt und Mara Verlic (Arbeiterkammer, Wien), Theresa Schmidt (österr. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft), Robert Temel (Architektur- und Stadtforscher, Wien), Ute Schneider (Stadtplanerin, Professorin für Städtebau, TU Wien).

openbook:

openbook: ist eine neue Online-Plattform für wachsende, digitale Themenhefte, die laufend um neue Artikel ergänzt werden. **Themenhefte können kostenfrei unter <https://openbook.at/home/leerstand-nutzen/> abonniert werden**, Abonnent*innen werden per E-Mail regelmäßig über neue Artikel informiert und können diese direkt am PC oder auf mobilen Endgeräten lesen. „openbook: Leerstand nutzen!“ ist das erste Themenheft der Reihe.

Link zu openbook: Leerstand nutzen!

<https://openbook.at/home/leerstand-nutzen/>



Langfassung

1. Zahlen und Daten

Welche Zahlen sind zum Leerstand in Wien bekannt?

- **Statistik Austria, Registerzählung 2021³**
Wohnungen in Wien: 1.074.967, davon 9,7 Prozent bzw. rund 104.000 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung (*Gebäude- und Wohnungszählung 2021*)
- **Studie der Arbeiterkammer, "Wohnbauboom in Wien 2018-2021" (2022)⁴**
Zwischen 2018 und 2021 wurden in Wien 57.415 Wohnungen neu gebaut. Davon standen 2022 15 Prozent (keine Hauptwohnsitzmeldung) bzw. 20 Prozent (weder Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldung) leer. Die Erhebung erfolgte über den Abgleich des zentralen Melderegisters.
- **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.
- **Schätzung der Wiener Grünen**
Die Grünen bezweifeln die Schätzung der Stadt Wien 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).

³ <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/09/20230919GWZ2021.pdf>

⁴ https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Studie_Wohnbauboom_Wien_2018-2021.pdf

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. 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.**

2. Welche Chancen bietet die Nutzung von Leerstand?

... im 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.

... im Erdgeschoß und in 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?**

3. 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 2022⁵ zu, wonach von den über 57.000 Wohnungen, die zwischen 2018 und 2021 in Wien errichtet wurden, 2022 zwischen fünfzehn (kein Hauptwohnsitzmeldung) und zwanzig Prozent (weder Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldung) leer standen – das sind 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.

⁵ https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Studie_Wohnbau-boom_Wien_2018-2021.pdf

...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 Expertise zur Instandsetzung und Adaptierung nutzungsneutraler Rauminfrastruktur 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 – den so genannten Architekturzeichensälen. Die Wiener Architekturfakultäten sind nicht in der Lage, hier ein ausreichendes Angebot bieten, anderen Studiengängen werden gar keine studentischen Arbeitsräume zur Verfügung gestellt. Dieser Mangel hat in den letzten Jahren zu einer Reihe studentischer Proteste geführt. Die Nutzung leerstehender Geschäftslokale z. B. für Architekturzeichensäle oder andere studentische Arbeitsräume würde die Möglichkeit bieten, Universitäten stärker in den Alltag der Stadt einzubetten, die Sichtbarkeit von universitärer Bildung und deren Austausch mit der Gesellschaft 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 obsoletere 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 bauplatz- bzw. eigentumsübergreifender Gemeinschaftsräume im Bestand** für 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 Prozent der CO₂-Emissionen stammen aus dem Bausektor, sein Beitrag zur Emission und damit potentiell auch 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 2018-2021 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 Prozent des gesamten jährlichen CO₂-Ausstoßes von Wien), was jährlichen Folgekosten von 177 Mio. Euro verursacht.

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 freier Kulturarbeit oder ehrenamtlichem Engagement, doch brauchen sie zentrale Lagen im Austausch mit öffentlichem Raum, die ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigen.

...für kreative Zwischennutzung

Die temporäre Aktivierung von Leerstand durch Zwischennutzung erfüllt zwar kurzfristige Raumbedürfnisse von Kreativen, kann jedoch langfristig den Bedarf an leistbarem Raum für Kulturarbeiter*innen und Raumbetreiber*innen nicht decken. Diesen bedient aber auch der klassische Immobilienmarkt nicht. 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 und aus temporären Zwischennutzungen dauerhafte Leerstandsaktivierungen zu entwickeln.

... für Grätzl-Initiativen

Der dringende Raumbedarf von Selbständigen, Ein-Personen-Unternehmen (EPUs), Kulturschaffenden, Vereinen und Grätzl- Raum-Initiativen bei gleichzeitigem Leerstand und ein überhöhtes Mietpreisangebot am Immobilienmarkt drängt die genannten Gruppen bei verschlechterter Einkommenssituation durch Pandemie, Energiekrise und Inflation in prekäre Lagen. Eine Befragung zu Raumbedarfe (Stadtkern Plus) von Interessent*innen an leistbaren Räumen ergab folgende Zahlen: Ca. 70 Prozent sind weiblich, zwischen 25 und 65 Jahren, ca. 50 Prozent davon arbeiten als selbstständig Erwerbstätige und suchen dafür Raum, ca. 20 Prozent sind Angestellte und suchen Raum für Aktivitäten neben der Arbeit, ca. 10 Prozent 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 leistbare Arbeitsräume 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?

Im September 2024 erarbeitete eine breite Allianz mehrerer Wiener Institutionen* sowie Expert*innen aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Kultur, Forschung, Interessenvertretung, Verwaltung und Aktivismus einen Forderungskatalog zur Erfassung und Nutzung von Gebäudeleerstand in Wien. Der Forderungskatalog diente als Grundlage der von der Allianz im Oktober und November 2024 veranstalteten, dreiteiligen Diskussionsreihe „Leerstand nutzen! Möglichkeiten zur Aktivierung von Leerstand in Wien“. Der Forderungskatalog wurde nun hinsichtlich der Ergebnisse der Diskussionsreihe aktualisiert, ergänzt und neu

aufgelegt. Der Forderungskatalog wird im Rahmen der Pressekonferenz am 09. April 2025 vorgestellt und liegt der Pressemeldung bei.

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

Pressematerial

Pressemeldung als PDF und Bildmaterial zum Download unter

https://drive.google.com/drive/folders/1UtJ9x_CjYBZVgQFijqKW38yKujS7Ld5

sowie auf der Website der IG Architektur:

<https://www.ig-architektur.at/leerstand-nutzen/presse.html>

Link zu openbook: Leerstand nutzen!:

<https://openbook.at/home/leerstand-nutzen/>



Fördergeber

Publikation und Veranstaltungsreihe "Leerstand nutzen! Möglichkeiten zur Aktivierung von Leerstand in Wien" werden mit Unterstützung des Bundesministeriums für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport (BMWKMS) durchgeführt.

Pressebilder

Leerstand nutzen!

Möglichkeiten für die Aktivierung von Leerstand in Wien



Leerstand in Wien: im Wohnbau ...



... in der Erdgeschoßzone ...



... und im Gewerbebau. Alle Fotos © Georg Scherer