

# The future is cooperative: Lokale Macher\*innen auf der Suche nach Raum in Wien

**Lena Schartmüller** / Forschungsbereich für Örtliche Raumplanung, TU Wien / morgenjungs GmbH / [lena.schartmueller@tuwien.ac.at](mailto:lena.schartmueller@tuwien.ac.at)

## **Abstract**

Unter lokalen Macher\*innen (Selbstständige, Kleinstunternehmen, Kunst- und Kulturtätige, Vereine und lokale Initiativen) besteht großer Raumbedarf. Am herkömmlichen Immobilienmarkt angebotene Flächen sind jedoch meist zu groß und zu teuer. Zudem gibt es wenig Flexibilität bezüglich zeitlicher und räumlicher Nutzungsintensität. Lokale Macher\*innen schaffen sich ihr Raumangebot deshalb vielfach selbst, u. a. via Raumteiler auf imGrätzl. Kooperative Raumnutzung leistet durch die Koppelung mehrerer Angebote an einem Standort einen essenziellen Beitrag zur Lebendigkeit von Zentrumsstrukturen und ermöglicht zudem eine effiziente Ausnutzung von Raumressourcen, selbstorganisierte Nutzungsmodelle abseits kapitalistischer Verwertungsinteressen, Teilen von Kosten für die Raumnutzung und den Aufbau bzw. die Erweiterung von Netzwerken.

Der Beitrag skizziert Raumnutzungsrealitäten lokaler Macher\*innen in Wien anhand von qualitativen und quantitativen Erhebungen von 2020 und 2022 sowie praxisbezogenen Analysen. Er schließt mit Fragen für weitere Forschungen im Rahmen der Dissertation der Autorin, u. a. hinsichtlich Finanzierungsmöglichkeiten und Potenziale im Planungskontext.

**Finanzierung:** Die Arbeit am Beitrag wurde nicht durch Drittmittel finanziert. Informationen zur Finanzierung der genannten Projekte (im Rahmen derer u. a. Daten erhoben wurden, auf denen der Beitrag basiert) finden sich in den angegebenen Quellen.

**Danksagungen:** Mirjam Mieschendahl ist und war maßgeblich an den genannten Projekten, Datenerhebungen und -auswertungen beteiligt. Ebenso das Projektteam von Stadtkern\_PLUS und Mischung: Nordbahnhof.

**Interessenskonflikte:** Die Autorin ist seit 7 Jahren beim Aufbau von imGrätzl/WeLocally beteiligt.

# The future is cooperative: Lokale Macher\*innen auf der Suche nach Raum in Wien

## Einleitung

Viele Innenstädte im DACH-Raum kämpfen mit schwindender Frequenz und den Auswirkungen gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen, wie bspw. Digitalisierung (Online-Handel), demografischer Wandel (Überalterung) und auch nach wie vor die Nachwirkungen der COVID-Pandemie. Durch diesen Strukturwandel und die Auswirkungen von multiplen Krisen wird ein Transformationsprozess insbesondere von (ehemaligen) Einkaufsstraßen in Gang gesetzt. (Klemme 2022: 6, Ribbeck-Lampel/Weidner 2023: 201, Renner 2022: 18, Schmitz-Morkramer 2022: 10) Der klassische Handel verliert zunehmend an Bedeutung und Flächen werden für andere Nutzungen frei - Leerstand kann als sichtbare Folge des Strukturwandels betrachtet werden (Hirschmann 2014: 12). Funktionierende Zentren erfordern Aufenthaltsqualität. Diese manifestiert sich neben einem qualitätsvollen öffentlichen Raum insbesondere in geeigneten Räumen für Austausch und Begegnungen, der Erlebbarkeit sowie einer lokalen Angebotsvielfalt. Das Konzept der Nutzungsmischung vereint diese Anforderungen in sich. (Peer/Forlati 2017: 12, Klemme 2022: 7)

Basierend auf dem aktuellen Wissensstand ist Nutzungsmischung in urbanen Strukturen, insbesondere im Bestand, ein wesentlicher Baustein für zukunftsorientierte und lebenswerte Stadtteile (Peer/Forlati 2017: 13). War Nutzungsmischung vor der Industrialisierung immer selbstverständlicher Teil von Urbanität, hat die anschließende Trennung der Funktionen eine monofunktionale Entwicklung von Stadtquartieren befördert. Die Orientierung am motorisierten Individualverkehr zeigt sich bis heute in den städtebaulichen Strukturen. Schlafstädte und abends ausgestorbene Büro- und Gewerbestandorte sind Beispiele für die verheerenden Folgen davon. (Bretschneider 2017: 84, Schmitz-Morkramer 2022: 15) Seit den 1990ern wird Nutzungsmischung immer enger verknüpft mit weiteren zeitgemäßen Zielsetzungen, wie bspw. die Stadt der kurzen Wege (Stichwort: 15-Minuten-Stadt), für die eine lokale, fußläufig erreichbare Angebotsvielfalt Bedingung ist, oder der schonende Umgang mit (bereits verbrauchten) Ressourcen, wonach eine Nutzung von bestehenden Gebäuden unumgänglich ist (Ziehl 2014: 65, Bretschneider 2017: 89). Leerstand ist im Kontext von Transformationsprozessen als notwendiger Potenzialraum und lokale Macher\*innen sind als seine Nutzer\*innen als Schlüsselakteur\*innen (insb. zur Erlangung

einer Angebotsvielfalt) zu begreifen (Ziehl 2014: 67-70, Bretschneider 2017: 89-90). Bretschneider setzt das steigende Bewusstsein für die Nutzer\*innen in direkten Zusammenhang mit einem Wandel hin zur urbanen Mischung: „Im Zusammenhang mit den Zielsetzungen zur kleinräumlichen Nutzungsmischung entwickelte sich in der europäischen Stadtpolitik ein Bewusstsein für die tragende und stabilisierende Rolle der kleinstrukturierten Unternehmen. Deren Beitrag als traditionelle Nutzer der Erdgeschoßzone wurde für die Regenerierung der Stadtquartiere und ihre Belebung immer deutlicher.“ (Bretschneider 2017: 85).

Ob Nutzungsmischung gelingt, hängt infolge stark von der Leistbarkeit und dem Zustand verfügbarer Raumressourcen ab (Klemme 2022: 7, Ziehl 2014: 66, Psenner 2017: 78). Bestehende Immobilienangebote stimmen nicht mit der Nachfrage überein - die Flächen sind meist zu groß und zu teuer (Schartmüller 2020: 44, Psenner 2017: 78, Forlati 2023: 289). Zudem gibt es (abseits von großen Coworking-Anbietenden) wenig Flexibilität bezüglich Nutzungsintensität (Mieschendahl et al. 2019: 9, Schartmüller 2020: 44). Lokale Macher\*innen schaffen sich ihr Raumangebot deshalb vielfach selbst, u. a. via Raumteiler auf Wiener Plattform imGrätzl<sup>1</sup>, einem Tool zur Sichtbarmachung temporärer und kleinteiliger Raumangebote und -suchen. Sie werden damit je nach Umfang bspw. zu Teilzeit-Raumunternehmen und leisten durch die Koppelung mehrerer, teils auch branchenunterschiedlicher Angebote an einem Standort einen essenziellen Beitrag zur Lebendigkeit von Zentrumsstrukturen. Verfügbarer, leistbarer Leerstand ist die Bedingung, dass kooperative Raumnutzungsmodelle überhaupt entstehen und ihre Potenziale in Bezug auf Stadtteil- und Ortskernbelebung entfalten können. Wurde Leistbarkeit zumeist nur im Kontext von Flächen für Wohnnutzung diskutiert (Peer/Forlati 2017: 12), so gibt es in Bezug auf Wien in den letzten Jahren einige Forschungsarbeiten, die sich konkret der Leistbarkeit

---

<sup>1</sup> Mit imGrätzl.at entwickelte die morgenjungs GmbH in Wien die erste gemeinwohlorientierte und teilraumsegmentierte digitale Plattform für lokale Macher\*innen im DACH-Raum. 2021 wurde imGrätzl für den Einsatz in zusätzlichen Städten und ländlichen Regionen zu WeLocally.at weiterentwickelt. Die Tools auf der Plattform richten sich an lokale Macher\*innen und umfassen: Digitale Sichtbarkeit für ihr Tun und ihre Angebote (z. B. Events), lokales reward-based Crowdfunding, Ressourcen teilen über den Geräte- und Raumteiler, Coop & Share Bereich zur Vernetzung, Energieteiler. Aktuell ist WeLocally in Wien unter dem Namen imGrätzl und in Graz, Linz, Mühlviertel sowie ausgewählten Kärntner Gemeinden verfügbar. Die Tools sind kostenlos nutzbar. Der Betrieb wird über Förderungen, Auftragsarbeiten, Fördermitgliedschaften, punktuelle Einnahmen (z. B. Anteil an der Fundingsumme der Crowdfunding-Kampagnen, anteilige Übernahme der Betriebskosten von Kommunen/Regionalverbänden) sowie Eigenleistung des Teams ermöglicht. Aktuell (22.08.24) nutzen 15.595 lokale Macher\*innen die Plattform. Die Mehrheit nutzt imGrätzl in Wien (13.775). In den WeLocally-Städten/Regionen liegt die Anzahl der Nutzer\*innen zwischen 48 und 298. Insgesamt sind zurzeit 594 Raumangebote und 102 Raumsuchen online. Der Beitrag fokussiert auf die Nutzung der Plattform in Wien und verwendet deshalb den Namen imGrätzl.

von Flächen für lokale Macher\*innen widmen (z. B. Mischung: Nordbahnhof<sup>2</sup>, Stadtkern\_PLUS<sup>3</sup>, vier Umfragen via imGrätzl zur Situation mit Gewerbeflächen während der COVID-bedingten Lockdowns). Eine 2022 im Rahmen des Forschungsprojektes Stadtkern\_Plus durchgeführte Erhebung zeigt, dass trotz bestehender Förderungen und Unterstützungsangeboten (bspw. Förderung Geschäftsbelebung der Wirtschaftsagentur Wien) eine signifikante Mehrheit der 599 befragten lokalen Macher\*innen mit substantiellen Herausforderungen bei der Generierung finanzieller Ressourcen für die Raumanmietung, -aktivierung und -absicherung konfrontiert ist. Die Finanzierung ist also die zentrale Herausforderung in der Realisierung einer Raumnutzung durch lokale Macher\*innen und kooperative Raumnutzung eine Möglichkeit, damit umzugehen.

## Ziel

Der Beitrag gibt Einblick in Raumnutzungsrealitäten lokaler Macher\*innen, einer – trotz ihrer enormen Bedeutung für lebendige Stadtteile bzw. Ortskerne, Alltagsökonomie und lokale Wirtschaftskreisläufe – in der Planungspraxis und -wissenschaft unterrepräsentierte Gruppe. Im Zentrum steht die Frage, mit welchen Raumnutzungsmodellen lokale Macher\*innen ihren Raumbedarfen begegnen.

## Methoden

Räumlicher Fokus des Beitrags ist Wien. Er gliedert sich in die Erfahrungen aus 7 Jahren aktiver Beteiligung am Aufbau und Betrieb der Plattform WeLocally/imGrätzl. Zusätzlich zur Arbeit mit der Plattform selbst wurden und werden andererseits laufend begleitende Forschungsarbeiten durchgeführt, bei denen die Autorin maßgeblich beteiligt war. Der Beitrag basiert insbesondere auf folgenden Projekten:

- Während der Covid-bedingten Lockdowns wurden vom imGrätzl-Team 2020 insgesamt vier Umfragen (04/2020 – N: 121, 05-06/20 – N: 113, 08-09/20 – N: 59 – Fokus: Frauen, 11/20 – N: 132) zum Umgang mit Arbeitsräumen durchgeführt.

---

<sup>2</sup> Im Forschungs- und Entwicklungsprojekt Mischung: Nordbahnhof wurde über mehrere Jahre die Umsetzung von Nutzungsmischung im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnviertel wissenschaftlich und mit Interventionen (u. a. Zwischennutzung in der Nordbahnhalle) begleitet. Das Projektteam bestand aus der TU Wien (Lead), StudioVlayStreeruwitz, Architekturzentrum Wien, morgenjungs GmbH (imGrätzl) und die EGW. (Peer/Forlati 2023: 6-8)

<sup>3</sup> Das Forschungsprojekt Stadtkern\_PLUS beschäftigt sich mit der Etablierung von Ressourcengemeinschaften im Altbau in einem Pilotgebiet im 2. und 20. Bezirk in Wien. Das Projektteam besteht aus der TU Wien (Lead), morgenjungs GmbH (imGrätzl), Volkshilfe Wien, MA25 (Stadt Wien) gemeinsam mit der Gebietsbetreuung. Kooperationspartner\*innen sind die Kreative Räume Wien, Wirtschaftsagentur Wien und Wirtschaftskammer Wien. (futurelab o. J.)

Ausgehend von der äußerst schwierigen Situation der imGrätzl-Nutzer\*innen wurden erstmals umfangreiche quantitative Daten zur Raumnutzung lokaler Macher\*innen in Wien erhoben. Auszüge aus den Ergebnissen wurden für die Nutzer\*innen auf dem imGrätzl-Blog ([blog.imgraetzl.at](http://blog.imgraetzl.at)) sowie in der lokalen Presse (u. a. Wien heute, ORF) präsentiert. Zielgruppe der Umfragereihe waren Raumhabende (mit/ohne kooperativer Raumnutzung), durchschnittlich 76 % der Teilnehmenden waren Frauen (Umfrage 3: Fokusgruppe Frauen – 100 %) und die am stärksten vertretene Altersgruppe war immer jene der zwischen 1970 und 1984 Geborenen (durchschnittlich 45,5 %).

- Die Diplomarbeit der Autorin (10/20) beschäftigte sich mit dem Potenzial kooperativ genutzter Räume für die Stadtteil- und Regionalentwicklung. Teil der Arbeit ist u. a. eine intensive Auseinandersetzung mit EPU als zentrale Akteur\*innen sowie eine Typisierung kooperativer Raumnutzung von lokalen Macher\*innen (basierend auf Interviews mit Raumanbietenden in Wien und im Salzkammergut sowie Erhebungen im Rahmen von Mischung: Nordbahnhof).
- Während des Forschungsprojektes Stadtkern\_PLUS wurde 2022 erstmals in Wien eine umfangreiche Umfrage zum Raumbedarf lokaler Macher\*innen durchgeführt (06-09/22 – N: 599). Zielgruppe waren demnach Personen, die auf der Suche nach Raum waren. Auch hier haben mehrheitlich Frauen teilgenommen (73,3 %) und die meisten Teilnehmer\*innen waren zwischen 35-44 bzw. 45-54 Jahre alt (jeweils um die 30 %).

## Lokale Macher\*innen

Der Begriff „lokale Macher\*innen“ ist im Rahmen des Forschungs- und Entwicklungsprojektes Mischung: Nordbahnhof im Kontext der Zwischennutzung der Nordbahnhofhalle bzw. gleichzeitigen Entwicklung des Raumteilers in den wissenschaftlichen Diskurs übergetreten (Forlati 2023: 150). Er definiert aktuell nach wie vor die Zielgruppe von imGrätzl und umfasst Selbstständige, Ein-Personen-Unternehmen (EPU), Kleinstunternehmen, Kreative, Kunst- und Kulturtätige, Vereine, lokale Initiativen und engagierte Privatpersonen (siehe „Anbieter & Macherinnen“ auf [imGrätzl.at](http://imgraetzl.at) (morgenjungs o. J.)). Der Begriff „Lokale Macher\*innen“ beschreibt damit eine spezielle Gruppe an auf der Stadtteilebene handelnden Akteur\*innen (lokal – sie sind lokal aktiv; machen – sie setzen Vorhaben um, üben eine gewisse Tätigkeit aus, engagieren sich). „Die lokalen Macher\*innen“ sind demnach eine äußerst heterogene und dynamische Gruppe, die trotz der

Vielfältigkeit durch sehr ähnliche, lokal teilweise stark verankerte, kleinteilige Raumnutzungsmodelle gekennzeichnet ist.

Die Mehrheit dieser als „lokale Macher\*innen“ zusammengefassten Gruppe sind selbstständig tätige Personen. Im Rahmen einer Umfrage zum Raumbedarf lokaler Macher\*innen in Wien (06-09/2022) gaben 56 % der 599 Teilnehmenden an, selbstständig erwerbstätig zu sein (Mehrfachnennung war möglich). Bei einer Umfragereihe zur Raumnutzung von lokalen Macher\*innen während der Covid-bedingten Lockdowns lag der Anteil durchschnittlich bei 89 %<sup>4</sup>, wobei sich die klare Mehrheit mit durchschnittlich 63 % als EPU kategorisierten (keine Mehrfachnennung möglich). Damit stellen sie die relevanteste Gruppe in diesem Diskurs dar. Mit jeweils 11 % folgen die Freiberuflichen bzw. neuen Selbstständigen und Kleinstunternehmen mit weniger als 10 Mitarbeitenden, die ähnliche Raumbedarfe und -nutzungsrealitäten aufweisen (Schartmüller 2020: 23).

Konstante ca. 60 % aller Unternehmen in Österreich sind EPU. Sie grenzen sich von anderen Unternehmer\*innen vor allen dadurch ab, dass sie keine dauerhaft Beschäftigten haben und somit meist alle Aufgaben und Rollen in ihrem Unternehmen in sich vereinen oder Leistungen bzw. Know-How zukaufen müssen. Ähnlich den EPU sind freiberuflich Tätige (Selbstständige in von der Gewerbeordnung ausgenommenen Bereichen) und neue Selbstständige (beispielsweise über Werkverträge oder als freie Dienstnehmer\*innen Beschäftigte). (Schartmüller 2020, 22-26) EPU sind vielfach prekären Arbeitssituationen ausgesetzt (bspw. finanzielle Absicherung, überdurchschnittliche Arbeitszeit) und in der öffentlichen Wahrnehmung klar unterrepräsentiert bzw. in ihrer gesamtgesellschaftlichen Bedeutung unterschätzt (ebd., 40-41). Seit Mitte der 2000er-Jahre nehmen hybride Unternehmensformen, das heißt bspw. mit einem Abstellungsverhältnis kombinierte Selbstständigkeit, zu (ebd., 38). 56 % betreiben ihr EPU hauptberuflich in Vollzeit, 26 % hauptberuflich in Teilzeit und 18 % nebenberuflich (WKO 2024). Bei der Umfragereihe 2020 lag der Anteil der Vollzeit Selbstständigen durchschnittlich bei 65,7 %. Dies spiegelt sich im Raumbedarf bzw. in Raumnutzungsmodellen wider.

---

<sup>4</sup> Der große Unterschied zwischen den Anteilen gründet vermutlich in der Verbreitung. Die Umfragereihe 2020 wurde vorwiegend über imGrätzl gestreut und die Umfrage 2022 mit einem breiten Projektteam sowie Kooperationspartner\*innen durchgeführt. So wurde sie über die Gebietsbetreuung Stadterneuerung beispielsweise explizit auch bei Anwohnenden platziert.

## Raumbedarf lokaler Macher\*innen in Wien

Bei der Umfrage zu Raumbedarf lokaler Macher\*innen in Wien 2022 haben 599 Personen teilgenommen – sie alle haben demnach Raumbedarf. Durchschnittlich 81,3 % gaben zudem bei den Umfragen 2020 an, dass sie ihre Tätigkeit nicht im Home-Office ausüben können und somit auf verfügbaren Raum angewiesen sind. Das zeigt, dass es in Wien grundsätzlich signifikanten Raumbedarf innerhalb der Gruppe der lokalen Macher\*innen gibt.

Im Begriff „lokale Macher\*innen“ steckt bereits ein Hinweis auf ihren lokal fokussierten Handlungsspielraum. In für diesen Beitrag gewählten Referenzraum Wien ist das die Ebene der Grätzl (Stadtteile) und Bezirke. Viele suchen ihren Raum in einem konkreten Stadtteil, meist jedoch in einigen aneinander angrenzenden Bezirken. Bei der Umfrage 2022 gaben die Teilnehmenden durchschnittlich in etwa vier Bezirke für ihre Raumsuche an.

Bezüglich der Nutzungen sind laut der Umfrage von 2022 am stärksten Räume für Kreativarbeit nachgefragt: 19,9 % suchen Ateliers und 11,7 % Werkstätten, gefolgt von flexibel nutzbaren Gruppen-/Bewegungsräume (8,2 %), Veranstaltungsräume (7,8 %) und Mehrzweckräume (7 %). Vergleicht man diese Zahlen mit den Raumsuchen auf imGrätzl zeigt sich, dass Raumsuchen für Nutzungen, für die zwingend ein Raum benötigt wird (bspw. Geschäftsflächen) und Nutzungen, die eher temporäre Raumanmietungen mit sich bringen (stunden-/tageweise), im Raumteiler überrepräsentiert sind. (Schartmüller et al. 2023: 8-11)

Die zwei relevantesten Aspekte werden nun im Folgenden genauer erläutert: (1) Flexibilität (räumlich und zeitlich) und (2) Leistbarkeit.

### Not your average Mieter\*in

Die Umfrage 2022 zeigte, dass 73 % der Teilnehmenden ihren Raum nicht rund um die Uhr benötigen, sondern bspw. zwei- bis dreimal die Woche ein paar Stunden. 64 % möchten sich die Raumnutzung zudem flexibel einteilen. Lokale Macher\*innen unterscheiden sich damit klar von klassischen Mieter\*innen. Die wenigsten benötigen einen fix angemieteten und durchgehend exklusiv nutzbaren Raum. Das bedeutet, würden sie eine Gewerbefläche anmieten, gibt es in den meisten Fällen ungenutzte, aber zu finanzierende Raumressourcen.

Bei drei der vier Umfragen 2020 (04/2020, 05-05/2020 und 11/2020) mit Raumhabenden wurde abgefragt, wie groß der gemietete Arbeitsraum/-platz ist. 72 % der im Schnitt 122 Teilnehmenden gaben an, dass ihre Fläche/Platz kleiner als 100 m<sup>2</sup> ist, bei 31 % sind es

weniger als 40 m<sup>2</sup>. Es gibt leider keine umfassenden öffentlich einsehbaren Daten zu Gewerbeflächen in Wien - in der Zeitung für ihre Mitglieder hat die Wirtschaftskammer Wien allerdings angegeben, dass durchschnittlich gesuchte Geschäftslokale mit 57-156 m<sup>2</sup> einem deutlich größeren Durchschnittsangebot von 267 m<sup>2</sup> gegenüberstehen (Eder/Errayes 2024: 6). Das zeigt, dass es wenige Angebote am Immobilienmarkt gibt, die die Nachfrage lokaler Macher\*innen bedienen. Eine simple Abfrage der Inserate für Gewerbeflächen via willhaben.at (24.09.24) unterstreicht dies: 81,5 % der Inserate in Wien sind Flächen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> (willhaben o. J.).

## Let's talk about Leistbarkeit

Die Ergebnisse der Umfrage von 2022 sind in Bezug auf die tatsächliche Bedeutung von Leistbarkeit für lokale Macher\*innen bei der Raumsuche fast alarmierend. 31 % der Teilnehmenden wollen maximal 500 € für die Aktivierung eines Raumes aufbringen, 80 % weniger als 3.000 €. Für eine Raumaktivierung fallen Kosten für Kautions, Provision, Renovierung, Sanierung, Adaptierung und Ausstattung sowie die erste(n) Miete(n) an – das können schnell mindestens mehrere Tausend Euro sein. Trotz bestehender Förderungen und Unterstützungsangeboten<sup>5</sup> ist also eine signifikante Mehrheit mit substanziellen Herausforderungen bei der Generierung finanzieller Ressourcen für die Raumanmietung, -aktivierung und -absicherung konfrontiert.

Bei den monatlichen Kosten setzen sich die Finanzierungsschwierigkeiten fort: Für 86 % der bedeutet leistbare Miete weniger als 550 € pro Monat, für über 50 % sind es weniger als 200 € (Umfrage 2022). Die Statistik Austria erhebt zwar durchschnittliche Immobilienpreise, leider beschränken sich diese auf Wohnimmobilien (Statistik Austria o. J.). Differenzierte (z. B. nach Bundesland) und öffentlich einsehbare Daten über Durchschnittspreise bei Gewerbeflächen gibt es in der Form nicht. Die durchschnittlichen Brutto-Mieten betragen österreichweit bei Büroflächen 9,57 €/m<sup>2</sup> und bei Geschäftsflächen 12,09 €/m<sup>2</sup> (WKO 2024b) - es sind jedoch erheblich räumliche Unterschiede erwartbar. So kosten Flächen in der Wiener Neubaugasse netto 50-120 €/m<sup>2</sup> (EHL o. J.: 11). Orientiert man sich an den österreichischen Durchschnittswerten (für Wien erfahrungsgemäß etwas zu niedrig), so müssten für eine durchschnittliche Gewerbefläche (267 m<sup>2</sup>) 3.228,03 € pro Monat aufgebracht werden. Selbst für eine bspw. 40 m<sup>2</sup> große Fläche ist der monatliche Aufwand mit 483,60 € bereits sehr nahe am Maximum. In Top-Lagen ist die Möglichkeit einer (alleinigen) Anmietung demnach nur

---

<sup>5</sup> Z. B. die Förderung Geschäftsbelegung der Wirtschaftsagentur Wien (Wirtschaftsagentur Wien o. J.)



äußerst wenigen vorbehalten – beim unteren Rand des Durchschnittswertes für die Neubaugasse kommt man für eine 40 m<sup>2</sup> große Fläche auf 2.000 € monatliche Mietkosten.

## Kooperative Raumnutzung als Baustein? Ja!

Wie kommen lokale Macher\*innen trotzdem zu einer Raumnutzung? Eine erprobte Möglichkeit, kleinteiligem, individuellem und flexiblem Raumbedarf zu begegnen, ist, Räume kooperativ zu nutzen. Bei der Umfrage 2022 gaben 65 % an, dass sich vorstellen können, ihren Raum mit anderen zu teilen – nacheinander (41 %) oder zeitgleich (24 %).

Im Rahmen der Umfragereihe 2020 wurde bei zwei Umfragen (04/2020 und 11/2020) danach gefragt, ob die Gewerbefläche allein genutzt oder geteilt wird. Während bei der Umfrage im April 2020 noch 53,5 % angaben, die Fläche allein zu nutzen, waren es im November 2020 nur mehr 38,4 %. Raum zu teilen, war für durchschnittlich 13,4 % eine Möglichkeit, um ihre Flächen trotz finanzieller Schwierigkeiten während der Lockdowns halten zu können. Dies könnte die deutliche Zunahme des Anteils jener, die ihren Raum nicht allein nutzen, erklären und zeigen, dass kooperative Raumnutzung dazu beitragen kann, dass lokale Macher\*innen Raum leistbar nutzen und (vor allem in Krisensituationen) ihre Tätigkeiten überhaupt ausüben können. Gerade in der Gründungsphase oder bei hybrider Selbstständigkeit ist ein kleinteiliges, leistbares Raumangebot unumgänglich (Schartmüller 2020: 58). Große Flächen weisen zudem erfahrungsgemäß günstigere Preise pro Quadratmeter auf – das bedeutet, eine kooperative Raumnutzung, wo sich lokale Macher\*innen ihre kleinteiligen Raumangebote selbst schaffen, kann eher leistbare Flächen schaffen als eine höhere Verfügbarkeit kleinerer Flächen zu den aktuellen Marktpreisen.

Neben den finanziellen Vorteilen einer Raumpartnerschaft gibt es unter lokalen Macher\*innen viele weitere Motive für eine kooperative Raumnutzung. Ein gemeinsamer Raum ermöglicht niederschweligen Austausch und wirkt so der Vereinsamung entgegen, von der insbesondere EPU betroffen sind (Merkel 2018: 36). Kooperativ genutzte Räume wirken als eine Art Andockraum, in dem Kooperationen über die reine Raumnutzung hinaus (z. B. gemeinsame Produkte oder Veranstaltungen) entstehen können. Wenn beispielsweise Geschäftszeiten aufgeteilt werden oder ein gemeinsamer Außenauftritt organisiert wird, entlastet das vor allem EPU, Teilzeit-Selbstständige und Gründer\*innen. (Schartmüller 2020: 58-59)

## Modelle kooperativer Raumnutzung

Von lokalen Macher\*innen kooperativ genutzte Räume zu kategorisieren, erweist sich grundsätzlich als relativ schwierig, da es quasi bei jeder Variante Graubereiche gibt. Um die Vielfalt einzufangen und Muster zu identifizieren, werden kooperative Raumnutzungen im Folgenden ausgehend von jeweils einem Aspekt beschrieben. Es handelt sich um drei Varianten, die in verschiedenen Kontexten entstanden sind und verwendet wurden:

- (1) Ausgehend von den Nutzungen
- (2) Ausgehend von der räumlichen und zeitlichen Strukturierung
- (3) Ausgehend von den Anbietenden

### (1) Ausgehend von den Nutzungen

Gestartet wird mit einem naheliegenden Aspekt: der Nutzung. Die Kategorisierung nach Nutzungen eignet sich besonders in der Praxis und Kommunikation mit der Zielgruppe, da sie sehr niederschwellig ist. Deshalb wird sie häufig im Kontext von imGrätzl verwendet, z. B. beim Raumteiler (siehe Abbildung 1): Online können die Raumsuchen und -angebote räumlich (Stadtteile, Bezirke, Wien) und eben nach Nutzungskategorien gefiltert werden. Die Erfahrung mit der Kategorisierung auf der Plattform zeigt, dass viele Räume aber nicht eindeutig zuordenbar sind bzw. teilweise zusätzliche Kategorien für mehr Sichtbarkeit ausgewählt werden. Besonders häufig wird „Sonstiges“ mitausgewählt (Schartmüller et al. 2023: 7).

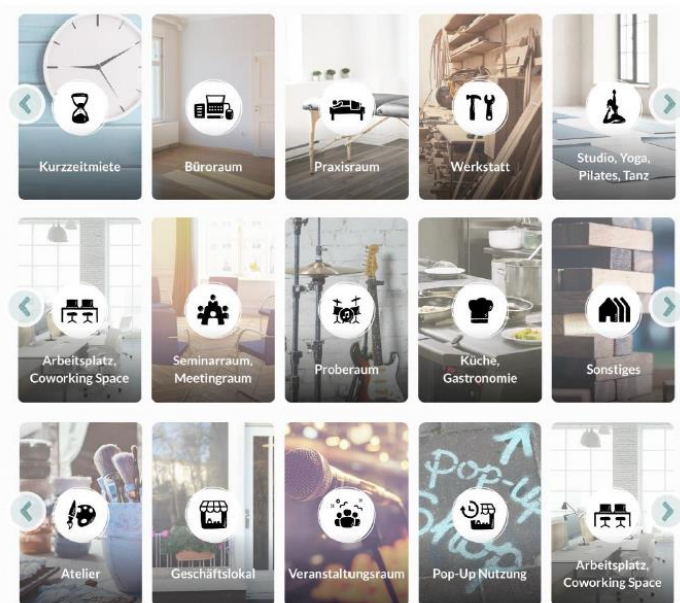


Abbildung 1: Überblick über die Kategorien im Raumteiler auf imGrätzl

Zum anderen wurde die Unterscheidung nach Nutzungen bei der Erläuterung von Raumteiler-Modellen in den Raumteiler Guides eingesetzt. Die Raumteiler Guides sind Leitfäden für kooperative Raumnutzung für lokale Macher\*innen. Es sind zwei Versionen in Wien (Mieschendahl/Schartmüller 2018, Mieschendahl/Schartmüller 2019) und eine im Mühlviertler Kernland (Mieschendahl/Schartmüller 2022) erschienen. Die Raumteiler Guides enthalten Tipps, Schritt-für-Schritt-Anleitung und die Beschreibung von Raumteiler-Modellen inkl. Praxisbeispielen, die eben nach Nutzungen kategorisiert sind.

Kategorisierung nach Nutzungen für die Raumteiler Modelle (2018, 2019) bzw. Typen (2022) in den Raumteiler Guides:

- Büroräumlichkeiten (2018, 2019) bzw. Büros (2022)
- Geschäftslokale
- Praxisräumen
- Studios
- Werkstätten (2019) bzw. Werkstätten und Ateliers (2022)
- Kombination von Raumteiler Typen (2022)
- Gemeinsam Raum aktivieren (2019)

Deutlich wird hier, dass seit dem ersten Raumteiler Guide 2018 weitere Kategorien ergänzt wurden. Der Grund dafür ist insbesondere die zunehmende Auseinandersetzung mit der Thematik und der damit einhergehenden Komplexität, die, angesichts des vorrangigen Ziels, die Raumteiler Guides möglichst niederschwellig und kompakt zu halten, nur eingeschränkt wiedergegeben werden könnte.

## (2) Ausgehend von der räumlichen und zeitlichen Strukturierung

Basierend auf jahrelanger Begleitung kooperativer Raumnutzungen, Entwicklung von Organisationsmodellen für konkrete Räume bzw. Gruppen sowie der Betreuung des Raumteilers auf imGrätzl wurde vom imGrätzl-Team die räumliche und zeitliche Komponente kooperativer Raumnutzung verschnitten (siehe Abbildung 2). Diese Art der räumlich-zeitlichen Strukturierung ist eng mit der Nutzung verbunden, beispielsweise können Kreativarbeiten nebeneinander (z. B. Nähwerkstatt) und Coachings nur nacheinander oder im WG-Modell stattfinden.

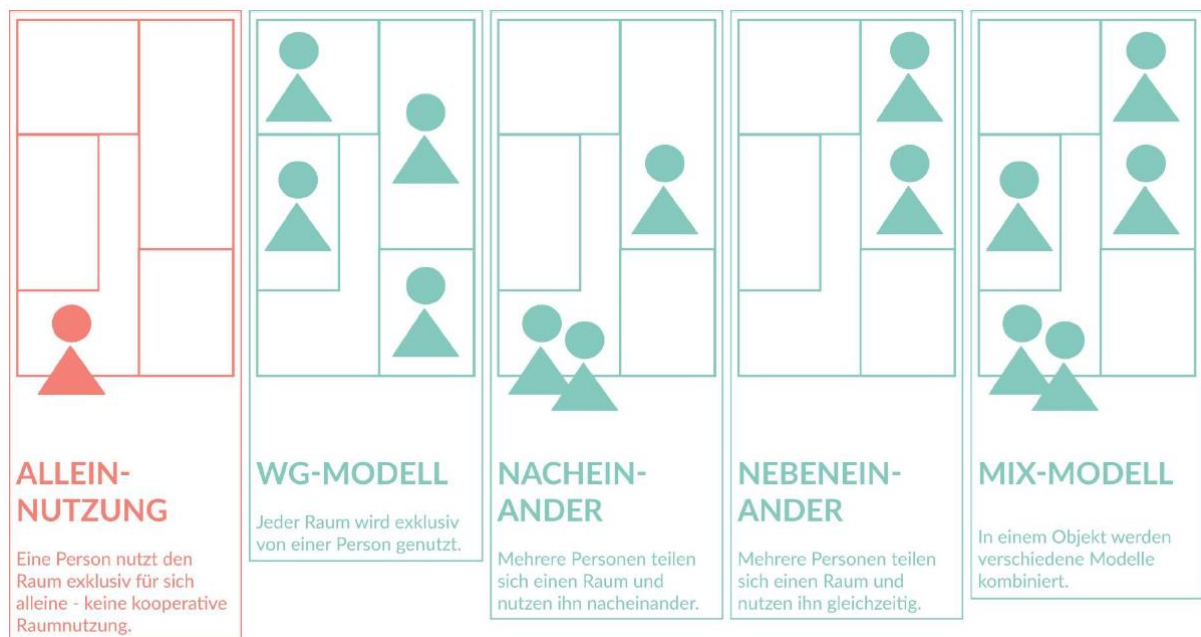


Abbildung 2: Räumlich-zeitliche Strukturierungsmöglichkeiten bei kooperativer Raumnutzung (Eigene Abbildung, inhaltliche Bearbeitung: Mirjam Mieschendahl)

Im Planungskontext sind diese Modelle besonders relevant, da recht niederschwellig Möglichkeiten zur räumlichen und zeitlichen Strukturierung aufgezeigt werden. Abbildung 2 verdeutlicht, welche mannigfaltigen Auswirkungen beide Aspekte für die tatsächliche Manifestierung von Raumbedarfen lokaler Macher\*innen im Raum haben. So überlagern sich an nur einem Standort Angebote verschiedener Personen (möglicherweise auch verschiedener Branchen), die zur selben oder zu unterschiedlichen Zeiten verfügbar sind. Synergien zwischen den beteiligten Personen können entstehen, die über die reine gemeinsame Raumnutzung hinausgehen (Schartmüller 2020: 58-59).

Große Herausforderung bleibt jedenfalls die rechtliche Umsetzung. Was am Wohnungsmarkt in Form von WG-Modellen seit Jahren umgesetzt wird, ist bei Gewerbeflächen noch lange nicht überall möglich. Viele Eigentümer\*innen wollen eine Person für die Hauptmiete, Untervermietung ist zudem vielfach nicht zulässig. Zudem haben viele Eigentümer\*innen kaum Interesse, ihre Flächen überhaupt zu vermieten und sich an neue Nachfragen anzupassen (Bretschneider 2017: 91).

Ergänzend dazu lassen sich kooperative Raumnutzungen in durch die Dauer der Kooperation charakterisieren (siehe Abbildung 3). Unterschieden wird in temporäre, also beispielsweise stundenweise, tageweise oder einmalige Einmietung. Mit temporären Einmietungsmöglichkeiten wird insbesondere der Wunsch nach Flexibilität in der

Raumnutzung bedient (z. B. bei Yogastudios oder Praxisgemeinschaften). Diese Flexibilität schlägt sich in einem erhöhten Organisationsaufwand auf Seiten der Anbietenden sowie höheren Preisen (pro Stunde/Quadratmeter) nieder. Die zweite (seltener) Möglichkeit ist eine dauerhafte Raumpartnerschaft (z. B. bei geteilten Geschäften oder Bürogemeinschaften). Das kann beispielsweise eine fixe Einmietung für einen zwei Tage pro Woche oder eine fixe Übernahme einer Teilfläche sein.

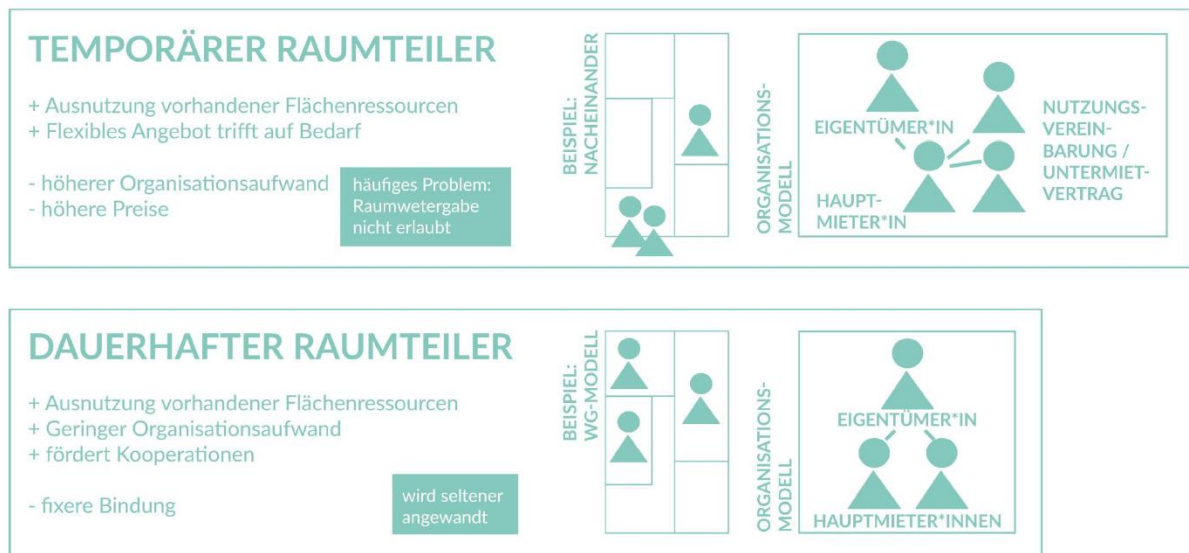


Abbildung 3: Unterscheidung nach Dauer der Kooperation

### (3) Ausgehend von den Anbietenden

Für die Diplomarbeit der Autorin wurde 2020 eine Typisierung<sup>6</sup> basierend auf einer Untersuchung von 74 kooperativ genutzten Räumen im Zeitraum 2017-2019 vor allem im Wiener Kontext (4 außerhalb Wiens zur Überprüfung) erarbeitet. Diese berücksichtigte Zusammenhänge mehrerer Aspekte, fokussierte jedoch ausgehend vom Datenmaterial auf die anbietenden Akteur\*innen als Schlüsselmoment für die kooperative Raumnutzung. Die Anbietenden organisieren ihre Räume bzw. ihr Angebot und bringen verschiedene Motivationen und Ziele mit. Damit bestimmten sie viele weitere Aspekte, wie Nutzungsmöglichkeiten, Zugänglichkeit oder Kosten. (Schartmüller 2020, 60-61) Gleichzeitig ist Wissen über die Anbietenden in der Planungspraxis und -wissenschaft unerlässlich, da sie diejenigen sind, die Leerstand aktivieren (können) und damit elementare Akteur\*innen darstellen (ebd. 2020, 72-73). Als Begriff für diese Räumlichkeiten wurde

<sup>6</sup> Eine Vorstufe davon war Teil von Mischung: Nordbahnhof (Forlati/Schartmüller 2023: 272-276).

(ausgehend von Mischung: Nordbahnhof) „Andockraum“ verwendet (Schartmüller 2020: 58-59).

Für die Typisierung wurden die Anbietenden in drei Kategorien (stark) zusammengefasst: (1) Kleinunternehmen, die ihre Räume meist für andere Unternehmer\*innen mit ähnlichen Bedürfnissen öffnen (2) Raumunternehmen, die Räume für vielfältige Nutzungen und mit Mehrwert darüber hinaus schaffen und (3) Vereine/Initiativen/Anlaufstellen, die vielfach ihre Räume recht niederschwellig anbieten. Abseits der Anbietenden wurden die Indikatoren Nutzungsstruktur, Zugänglichkeit und Kostenstruktur sowie eigene Aktivitäten für die Typisierung berücksichtigt. (ebd. 2020, 61-62) Abbildung 4 fasst die daraus entstandene Typisierung zusammen. Ergänzt wurde die Ausführung abschließend um „Sonderfälle“, die nicht eindeutig einer Kategorien zugeordnet werden konnten und damit die Graubereiche sichtbar machten (z. B. ein Raum, der von einem Unternehmen geführt wird, das aber in seiner Handlungslogik Elemente von Typ 2 und Typ 3 aufweist).

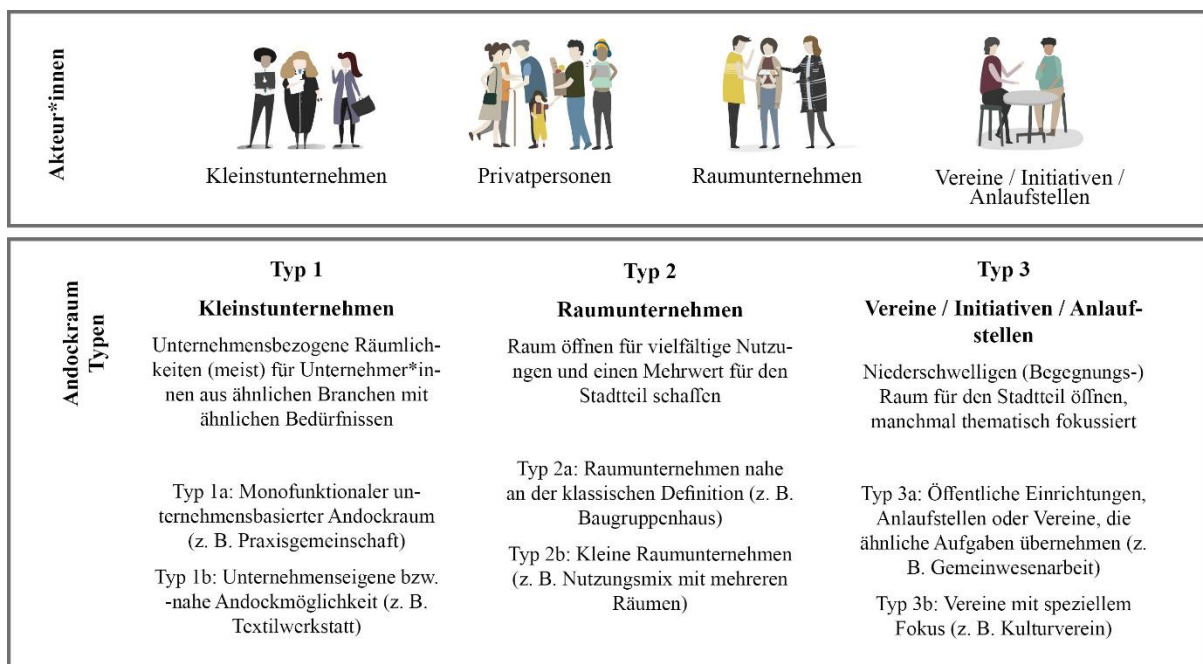


Abbildung 4: Zusammenfassung Typisierung anhand der Anbietenden (Eigene Abbildung auf Basis Schartmüller 2020: 60-75)

## Fazit und Ausblick

Angesichts der vielfältigen Herausforderungen rund um Erdgeschoßflächen braucht es dringend einen Paradigmenwechsel im Umgang mit diesem Raum. Bauträger\*innen orientieren sich vielfach immer noch an „den „sicheren“ großflächigen Handelsketten und –

soweit dies möglich ist – an der Wohnnutzung (inklusive Nebenflächen), auch im Erdgeschoß.“ (Forlati 2023: 289) Diese Beobachtung deckt sich mit der Erfahrung mit Eigentümer\*innen in aktuellen Forschungsprojekten. Gefragt sind geeignete Strategien und Instrumente für den Umgang mit Leistbarkeit nicht nur im Kontext Wohnen, sondern auch für Leistbarkeit für Nicht-Wohnnutzungen zu entwickeln (ebd.). Für zukünftig belebte Erdgeschoßzonen braucht es alternative Nutzungskonzepte und -modelle. Damit diese häufiger in die Umsetzung kommen können, benötigt es Unterstützung in Form von gemeinnützigen Tools, die tatsächlich leistbare Räume ermöglichen, Organisationsstrukturen abseits kapitalistischer Verwertungsinteressen, Förderungen, die sich an den Handlungsrealitäten und Bedarfen lokaler Macher\*innen orientieren, und bewusste Wahrnehmung dieser Gruppe als Schlüsselakteur\*innen für die Transformation insbesondere von Innenstädten und Erdgeschoßzonen.

Hier gilt es innovative Wege zu gehen und diese wissenschaftlich zu begleiten, um in Zukunft fundierte Entscheidungen treffen zu können. Ein Beispiel ist das aktuelle Forschungsprojekt crowd2raum, bei dem die morgenjungs GmbH gemeinsam mit WieNeu+ (MA25, Stadt Wien) und der StadtLABOR Graz GmbH neue Finanzierungskombinationen für Leerstandsaktivierung erarbeitet. Getestet wird die Kombination von Crowdfunding und Förderungen für bestimmte Pilotgebiete. Parallel dazu wird im Rahmen von Stadtkern\_PLUS ein an Crowdfunding angehängter Fördertopf für Raumprojekte entwickelt. Die Learnings aus den beiden Projekten, auch aus der Zusammenarbeit mit öffentlichen Partner\*innen, werden zeigen, ob dies eine Möglichkeit ist, Leerstandsaktivierung für lokale Macher\*innen angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen leistbarer zu gestalten.

Für den Planungskontext besonders relevant sind zudem räumliche Fragen. Gibt es Muster, in der Auswahl des Standortes? Gibt es in Wien Schwerpunkte und wie wirken sich diese auf den Impact von lokalen Macher\*innen in ihrem Stadtteil aus? Wie lässt sich der Impact generell umfassend beschreiben? Antworten auf diese Fragen ermöglichen, kooperative Raumnutzungen gezielt in bestimmten Stadtteilen/Straßenzügen als alternative und zukunftsorientierte Nutzung von Leerstand im Bestand zu fördern.

Anknüpfungspunkt für weiterführende Forschungen ist zudem das Thema Gender. Frauen sind im Kontext der lokalen Macher\*innen und kooperativer Raumnutzung deutlich überrepräsentiert. Weitere Aspekte spielen im Arbeitsalltag als EPU eine Rolle: Der Anteil der EPU-Gründerinnen steigt stetig, Frauen sind häufiger Werkvertragsnehmerinnen bzw.

freie Dienstnehmerinnen (und damit prekärer), sie verdienen weniger als Männer, sind häufiger in Teilzeit selbstständig und deutlich häufiger mehrfach belastet (z. B. Übernahme von Betreuungspflichten) (Schartmüller 2020: 35). Warum ist dies der Fall? Wie unterscheiden sich Handlungslogiken genderbedingt? Gibt es weitere Gruppen mit besonderen Handlungslogiken oder Benachteiligungen in diesem Kontext? Welche Rolle spielt dieser Umstand auch in der Betrachtung des Themas kooperative Raumnutzung von lokalen Macher\*innen (beispielsweise im Vergleich zu Coworking), im Bewusstsein und im Planungskontext? Fragen wie diese sollten inter- und transdisziplinär bearbeitet werden.

## Quellen

- Bretschneider, B. (2017): Nutzungsmischung in der Quartierserneuerung. *Umbau, Theorien zum Bauen im Bestand*, UMBAU 29, 84-95.
- Buttenberg, L./Overmeyer, K./Spars, G. (2014): Intro. In: Buttenberg, L./Overmeyer, K./Spars, G. (Hg.): *Raumunternehmen Wie Nutzer selbst Räume entwickeln*. Berlin: Jovis Verlag.
- Eder, E./Errayes, P. (2024): Wiens Betriebe backen's an. In: Wirtschaftskammer Wien (Hg.): *Wiener Wirtschaft, Die Zeitung der Wirtschaftskammer Wien*. Wien, 6-8.
- EHL (o. J.): *Wir leben Retail, Geschäftsflächenbericht Österreich 2022/23*. Online: <https://publikationen.ehl.at/view/1057408797/> [24.09.2024].
- Forlati, S. (2023): Voransiedlungsstrategie Mischung: Nordbahnhof – die MacherInnen der Nordbahn-Halle. In: Peer, C./Forlati, S. (Hg.): *Mischung: Possible! Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien*. Basel: Birkhäuser, 150-181.
- Forlati, S./Schartmüller, L. (2023): Andockräume, Ungeplante Infrastruktur lebendiger Stadtteile. In: Peer, C./Forlati, S. (Hg.): *Mischung: Possible! Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien*. Basel: Birkhäuser, 272-285.
- futurelab (o. J.): *Stadtkern\_PLUS*. Online: [https://futurelab.tuwien.ac.at/research-center/soziale-infrastruktur/stadtkern\\_plus](https://futurelab.tuwien.ac.at/research-center/soziale-infrastruktur/stadtkern_plus) [27.09.2024].
- Klemme, M. (2022): Transformation der Innenstädte: Zwischen Krise und Innovation. *Innenstädte transformieren!*, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2/2022, 4-15.
- Hejda, W./Hirschmann, A./Kiczka, R./Verlič, M. (2014): *Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*. Wien: edition mono/monochrom.



Hirschmann, A. (2014): Disjunktive Raumproduktion. Strukturwandel und neoliberale Politik vom Leerstand aus betrachtet. In: Hejda, W./Hirschmann, A./Kiczka, R./Verlič, M. (Hg.): *Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*. Wien: Monochrom Verlag, 12-32.

Merkel, J. (2018): Coworking, Ein Arbeitsmodell der Zukunft? In: Pechlaner, H./Innerhofer, E.: *Temporäre Konzepte, Coworking und Coliving als Perspektive für die Regionalentwicklung*. Stuttgart: W. Kohlhammer, 33-44.

Mieschendahl, M./Stude, B./Schartmüller, L. (2021): *Mehr Gemeinschaft für zukunftsfähige Quartiere wagen. Beiträge zur IBA\_Wien 2022, Band 24*. Wien.

Mieschendahl, M./Schartmüller, L. (2018): *Raumteiler Guide 2018*. Wien.

Mieschendahl, M./Schartmüller, L. (2019): *Raumteiler Guide*. Wien.

Mieschendahl, M./Schartmüller, L. (2022): *Raumteiler Guide Mühlviertler Kernland*. Freistadt.

morgenjungs (o. J.a): *Anbieter & Macherinnen*. Online:

<https://www.imgraetzl.at/region/locations> [16.09.2024].

morgenjungs (o. J.b): *Raumteiler*. Online: <https://www.imgraetzl.at/region/raumteiler> [24.09.2024].

Overmeyer, K./Frech, S./Knödler, L./Scheuven, R./Steglich, A./Ratzenböck, V./Kopf, X., departure, Wirtschaftsagentur Wien (Hg.) (2014): *Räume kreativer Nutzungen, Potenziale für Wien*. Nürnberg: Verlag für moderne Kunst Nürnberg.

Peer, C./Forlati, S. (2017): *Mischung: Possible! Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung*. Wien.

Peer, C./Forlati, S. (2023): Einleitung, *Mischung: Nordbahnhof*. Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien. In: Peer, C./Forlati, S. (Hg.): *Mischung: Nordbahnhof. Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien*. Basel: Birkhäuser, 6-13.

Psenner, A. (2017): Funktionen des „Ebenerds“ – „StadtParterre“ reloaded. *Umbau, Theorien zum Bauen im Bestand*, UMBAU 29, 70-83.

Renner, M. (2022): Lokalspezifische Nutzungsmischung in Zentren. Für zukunftsfähige Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren. *Innenstädte transformieren!*, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2/2022, 17-29.

Ribbeck-Lampel, J./Weidner, S. (2023): Von Leitfunktionen, Nutzungsmischung, Krisen und Chancen. Neuartigkeit von Problemstellungen, Zielformulierungen und Lösungsansätzen für die Innenstadtentwicklung. *Standort*, 48, 200-208. Online unter: <https://doi.org/10.1007/s00548-023-00887-6> [10.01.2024].

Schartmüller, L. (2020): *Kooperative Raumnutzung durch Ein-Personen- und Kleinstunternehmen als Zukunftspotenzial für die Stadtteil- und Regionalentwicklung*. Wien: Diplomarbeit an der TU Wien.

Schartmüller, L./Mieschendahl, M./Walchhütter, M. (2023): *Bezirksspezifische Unterschiede beim Raumbedarf lokaler Macher\*innen in Wien mit Fokus auf die nachgefragte Nutzung*. Wien.

Schmitz-Morkramer, C. (2022): *Retail in Transition. Verkaufswelten im Umbruch*. Berlin: JOVIS.

Statistik Austria (o. J.): *Immobilien-Durchschnittspreise*. Online: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise> [24.09.2024].

Wiegand, D./Schmied, A./Kleedorfer, J./Marlies, F., Magistratsabteilung 18, Stadt Wien (Hg.) (2018): *Einfach – Mehrfach, Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht*. Wien.

Willhaben (o. J.): *Gewerbeimmobilien mieten in Wien*. Online: [https://www.willhaben.at/iad/immobilien/gewerbeimmobilien-mieten/gewerbeimmobilien-angebote?sfId=fdf4ac95-2fe7-4418-96c0-e169639360e6&isNavigation=true&areaId=900&ESTATE\\_SIZE/USEABLE\\_AREA\\_FROM=100](https://www.willhaben.at/iad/immobilien/gewerbeimmobilien-mieten/gewerbeimmobilien-angebote?sfId=fdf4ac95-2fe7-4418-96c0-e169639360e6&isNavigation=true&areaId=900&ESTATE_SIZE/USEABLE_AREA_FROM=100) [24.09.2024].

Willinger, S. (2022): Koproduktion im Zentrum, Warum Innenstadtentwicklung neue Akteure und offene Prozesse braucht. *Innenstädte transformieren!*, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2/2022, 40-47.

Wirtschaftsagentur Wien (o. J.): Förderung Geschäftsbelebung. Online: <https://wirtschaftsagentur.at/aktuelle-foerderungen-der-wirtschaftsagentur-wien/foerderung-geschaeftsbelebung/> [24.09.2024].

WKO (2024a): *Wirtschaftsmotor EPU, Zahlen.Daten.Fakten*. Online: <https://www.wko.at/oe/epu/epu-factsheet.pdf> [17.09.2024].

WKO (2024b): *Immobilienpreisspiegel 2024*. Online: <https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/immobilienpreisspiegel> [24.09.2024].

Ziehl, M. (2014): Resilienz und Ressourcen in der Stadt. In: Hejda, W./Hirschmann, A./Kiczka, R./Verlič, M. (Hg.): *Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*. Wien: Monochrom Verlag, 62-72.