

**Gewerbeflächen** Noch nicht vermittelbare Immobilien können mit der Zwischenstelle „NEST“ bereits verwertet werden

# Leerstands-Management bringt Vorteile für alle

conwert und Bauträger Ulreich bereits Kooperationspartner; Ziel: 10 Prozent der Leerstände reduzieren.

**Wien.** In Wien gibt es zahllose leerstehende Objekte – „geschuldet der Wirtschaftskrise mit steigenden Insolvenzen und zahlungsschwachen Privatmietern“, meint man bei der ersten österreichischen Agentur für Leerstandsmanagement, NEST, die nach internationalem Vorbild ins Leben gerufen wurde und nun operativ tätig wird.

Die Leerstände seien kostenintensiv und schädeten der Attraktivität eines Viertels. Zwischennutzungen stellen dagegen eine rasche und effiziente Lösung dar, um solche Objekte aufzuwerten und einer sinnvollen Verwendung für Start-ups, Kreativateliers u.ä. zuzuführen, meinen die Initiatoren. Mieter und Miterinnen erstatten für die Dauer der vorübergehenden Nutzung die Betriebskosten sowie Verwaltungsspesen. „Im ersten Jahr Testlauf in Wien haben sich bereits 800 Interessierte gemeldet“, erklären Angie Schmied und Lukas Böckle von NEST.

Jörg Ulreich, er ist auch Berufsgroupsprecher der Österreichischen Bauträger. Aus der Praxis spricht er die Ängste und Vorbehalte vieler (potenzieller) Vermieter an: „Viele wagen sich nicht über ein solches Projekt, rechtlich wie menschlich. Die neue Leerstandsagentur kennt die Szene und die geeigneten Kandidaten.“

„Flächen, die noch nicht marktfähig oder noch im Ausbau sind, können so bereits genutzt werden.“

GEORG FLÖDL  
DR. FUNK IMMOBILIEN GMBH



Die jeweils Richtigen sollen zusammenkommen – dafür will NEST sorgen.

## Bindeglied

Eigentümern und Immobilienunternehmen fehle es häufig an Zeit, Know-how und Ressourcen, um sich um die Leerstände zu kümmern. „Wir erstellen Machbarkeitsstudien und Standortanalysen, verhandeln mit der Hausverwaltung, schließen die Verträge ab, in der Regel sind es Prekariatsverträge, informieren die Vermieter über das Potenzial ihrer leerstehenden Immobilie, kümmern uns um die entsprechenden nötigen Versicherungen, etc.“, so Architekt Böckle zu medianet. Man sehe sich als Bindeglied zu den Creative Industries; Start-ups, EPUs und KMUs sei mit derartigen Angeboten gedient. Unterstützer der ersten Stunde ist Bauträger Hans

Es brauche viel mehr mutige Initiativen, die „jede leere Ecke der Stadt beleben. Es macht einfach Spaß, neuen Schwung in die alten Buden zu bringen!“

Auch Immobilientreuhänder können der Agentur viel abgewinnen: „Die Agentur kann – in Analogie zu den Geschäften einer Bank – Größentransformationen vornehmen“, sagt Georg Flödl, geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Funk Immobilien GmbH. „Gerade bei Objekten, die mittel- oder langfristig nicht verwertbar sind, kann die Kooperation von Immobilienwirtschaft und Agentur für Leerstandsmanagement befruchtende Wirkung zeigen.“

Einerseits würden Eigentümern Leerstandskosten ersetzt, die Immobilie verfällt nicht weiter, son-

dern wird beaufsichtigt, gepflegt und ins öffentliche Bewusstsein gerückt. Die Nutzer wiederum können mit wenig Budget die berufliche Selbstständigkeit erproben oder kulturelle, künstlerische und soziale Ziele abdecken.

## Frauen bevorzugt

Agentur-Co-Gründerin und Kultur- und Sozialanthropologin Schmied möchte dabei vor allem Frauen fördern. Mittelfristiges Ziel sei es, 10% der gewerblichen leerstehenden Immobilien in Wien zu handeln.

Erste Referenzprojekte der Agentur für Leerstandsmanagement sind beispielsweise das im Dezember 2014 zwischengenutzte Erdgeschoßlokal in der Marktgas-

se in 1090 Wien. Hier entstand der erste „Pop-up-Design-Weihnachtsmarkt“.

Weiters wurde ein ehemaliges Bürogebäude in der Tautenhayngasse von der Agentur für Leerstandsmanagement für Freischaffende und ihre „Pop-up-Studios“ angemietet. Sie seien für Studierende und Freischaffende aus allen Berufsgruppen gedacht. „Das Angebot reicht vom einfachen Schreibtisch im Gemeinschaftsraum bis hin zu Studios“, erklärt Böckle. Die Liegenschaft wurde von der Ulreich Bauträger GmbH zur Verfügung gestellt.

Die Agentur fungiert hier als Vertragspartner, sprich als Hauptmieter, und als Ansprechpartner für die Eigentümer; man trage somit die Verantwortung. (lk)