



## **Was in der Leere alles steckt... für Immobilienbesitzer\_innen!**

Wien ist bekanntlich die lebenswerteste Stadt der Welt. Aktuelle Trends zeigen nicht nur ein ständiges Wachstum der Stadt, sondern sogar einen noch schnelleren Bevölkerungsanstieg, als bisher geglaubt. Wien wird früher als angenommen die 2 Millionen-Marke erreichen und überschreiten.

Raum ist begehrt und teuer, bleiben aber oft leer, weil Mietforderungen vom Markt nicht gedeckt werden können. Parallel zu diesem Phänomen gibt es in Wien aber auch viel alte Bausubstanz, die entweder unbrauchbar geworden ist und aus diesem Grund an die Erfordernisse einer modernen Gesellschaft adaptiert werden muss. Oftmals wissen Eigentümer\_innen nicht, was tun. Einige dieser Objekte werden auch laufend umgebaut und renoviert. Während dieser Planungsphasen steht ein Gebäude oft über mehrere Jahre leer. Diese städtischen Potentiale wird es auch noch lange geben und sprechen für eine langfristige Planbarkeit und eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit von NEST Agentur für Leerstandsmanagement.

### **Dienstleistungsangebot**

Unser Angebot ruht auf drei Säulen und umfasst die Einrichtung und Verwaltung einer Leerstandsdatenbank, mit Hilfe einer geeigneten Onlineplattform, die sowohl Funktionen für Eigentümer\_innen und Nutzer\_innen umfasst. Akquirierte Leerstände bzw. Brachflächen werden in der Folge gegen die Übernahme der Leerstehungsbetriebskosten von uns mittels modularer Nutzungskonzepte an Interessent\_innen vermittelt, bespielt und betreut. Aus den gewonnenen Daten können nun wiederum für Eigentümer\_innen interessante Planungen, wie Machbarkeitsstudien, Standortanalysen, Bestandsaufnahmen und andere Planungsleistungen angeboten und durchgeführt werden.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Diesbezüglich orientieren wir uns an folgenden Vertragsformen:

#### **# Prekariatsvertrag**

Eine Vereinbarung, dass die Bestandsnehmer\_innen, das Objekt/Haus unentgeltlich und gegen jederzeitigen Widerruf nutzen können. Oft werden die laufenden Leerstehungskosten bzw. Betriebskosten (teilweise) durch den/die Nutzer\_in übernommen.

### # Pachtvertrag

Ein Objekt/Lokal wird gegen meist monatliches Entgelt zur Nutzung überlassen. Sie wird primär für Flächennutzung bei geschäftlichen Tätigkeiten angewendet. Wohnt man darin, sind alle MRG-Vorschriften nicht anwendbar.

### # Instandhaltungsvertrag

Eine Variante des Prekariatsvertrags: Dieser regelt die (unentgeltliche) Nutzung eines Objekts/Haus. Als Gegenleistung verpflichtet sich der/die Nutzer\_in für die Instandhaltung und den Erhalt der Immobilie zu sorgen.

### # Leihvertrag

Diese meist unentgeltliche Möglichkeit versucht, die jeweiligen Interessen von Leihgeber\_innen und Leihnehmer\_innen möglichst ausgewogen zu vertreten. Der Vertrag ist generell brachenneutral gestaltet und hat mehrere Klauseln.

## **Modulare Nutzungskonzepte**

Wir sind uns der Individualität jeder einzelnen Räumlichkeit bewusst und möchten mit unserem Leistungsangebot auch darauf eingehen. Das von uns angestrebte modulare Nutzungskonzept sieht daher einen Pool an Nutzungspaketen vor, welche an individuelle Raumanforderungen angepasst werden können. Je nach Zustand, Anforderung und Lage der Räumlichkeiten selbst – ob Keller-, Erdgeschoß- oder Lage innerhalb des Wohnungsverbandes im Obergeschoß und im Stadtraum selbst, Eigentümer\_innenwünschen und Zeitfenster der Bespielungsmöglichkeit können verschiedene Konzeptpakete angewandt werden. Die Zwischennutzungsprojekte werden dann von uns gecoach und dokumentiert.

## **Vorteile einer Zwischennutzung**

Durch das Ansprechen verschiedener Zielgruppen bietet sich die Möglichkeit, ein Ort und Eigentümer\_in angepasstes Nutzungskonzept zu entwickeln und zu implementieren. Dadurch können selbst schwierige Objekte vermittelt und bespielt werden und erleichtert eine Regenerierung und Belebung auch von Wiens heruntergekommenen Vierteln.

Eigentümer\_innen werden die Leerstandskosten ersetzt, zudem verfällt die Immobilie nicht weiter, sondern wird beaufsichtigt und gepflegt. Dies bedeutet nicht nur eine Sicherheit vor Vandalismus, sondern Wasserschäden und Schäden an der Bausubstanz können so rechtzeitig erkannt und behoben werden. Dadurch wird auch die Immobilie aufgewertet und ins öffentliche Bewusstsein gerückt.