

MASTERARBEIT | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Mehr als nur Leerstand! Ein holistischer Blick auf die
Transformation der Erdgeschosszone im Siebensternviertel

verfasst von | submitted by
Nicole Schütz BEd BSc

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Arts (MA)

Wien | Vienna, 2025

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 066 857

Studienrichtung lt. Studienblatt | Degree
programme as it appears on the student
record sheet:

Masterstudium Raumforschung und Raumordnung

Betreut von | Supervisor:

Mag. Mag. Dr. Robert Musil Privatdoz.

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich all jenen danken, die mich auf dem Weg zu dieser Masterarbeit unterstützt und begleitet haben.

Mein besonderer Dank gilt meinem Betreuer Robert Musil, der mich mit seiner fachlichen Expertise und wertvollen Feedback nicht nur während der Arbeit, sondern auch während dem Studium unterstützt hat.

Meinen Eltern Melitta und Günter und meinem Bruder Günther danke ich von Herzen für ihre bedingungslose Unterstützung. Sie tragen auch einen wesentlichen Teil dazu bei, dass ich die erste mit einem Studienabschluss in der Familie sein darf.

Ein besonderer Dank gilt meinen Großeltern, die meiner Bildung stets einen hohen Stellenwert beigemessen haben. Mit Interesse, Ermutigung und tiefer Wertschätzung für das, was ich lernen durfte. Zwei von ihnen erleben diesen Abschluss leider nicht mehr mit, aber ihre Haltung und ihr Vertrauen in meinen Weg begleiten mich bis heute.

Ich danke auch all meinen Freund:innen und Studienkolleg:innen, die mir ihre Zeit und ein offenes Ohr geschenkt haben. Ob beim Schreiben in Wien in der Nationalbibliothek, in Drosendorf im Schloss oder in Ičići am Strand - der Prozess war vieles, aber niemals einsam.

Mein aufrichtiger und inniger Dank geht an Dominik, der mir in jeder erdenklichen Situation den Rücken freigehalten und an mich geglaubt hat und mich stets ermutigt, mich Herausforderungen zu stellen.

Ohne euch alle wäre diese Arbeit nicht in dieser Form entstanden. Danke!

Kurzfassung

Die Erdgeschosszone bildet die Schnittstelle zwischen öffentlichem Raum und gebäudebezogener Nutzung. Sie prägt das Stadtbild, ermöglicht soziale Interaktion und spiegelt städtische Transformationsprozesse wider. Trotz ihrer zentralen Bedeutung fehlt es an ganzheitlichen Untersuchungen, die Nutzung, Struktur und Wandel dieser Zone systematisch erfassen.

Diese Masterarbeit analysiert die Entwicklung der Erdgeschosszone im Siebensternviertel im Siebten Wiener Gemeindebezirk auf Basis standardisierter Kartierungen aus den Jahren 2016 und 2024. Dabei werden sowohl quantitative als auch qualitative Veränderungen in Leerstand, Nutzungsverteilung, Innovationsgrad, Filialisierung und Wertschöpfung untersucht.

Die Ergebnisse zeigen eine deutliche Zunahme des Leerstands bei gleichzeitigem Rückgang des Einzelhandels. Währenddessen kommt es zu einer Zunahme von kreativen, wertschöpfungsintensiven Nutzungen und inhaber:innengeführte Betriebe. Externe Einflüsse sich lokal differenziert aus. Die Arbeit liefert damit einen methodisch fundierten Beitrag zur Analyse von Erdgeschosszonen als Indikator städtischen Strukturwandels.

Abstract

The ground floor zone represents the interface between public space and building-related use. It shapes the urban landscape, enables social interaction, and reflects processes of urban transformation. Despite its central significance, there is a lack of holistic studies that systematically capture the use, structure, and transformation of this spatial layer.

This master's thesis analyzes the development of the ground floor zone in the Siebensternviertel, located in Vienna's 7th district, based on standardized mappings from 2016 and 2024. Both quantitative and qualitative changes in vacancy, use distribution, degree of innovation, chain presence, and value creation are examined.

The findings show a marked increase in vacancy alongside a decline in retail. At the same time, there is a rise in creative, high value-added uses and owner-operated businesses. External influences manifest in differentiated ways depending on location. This thesis thus offers a methodologically grounded contribution to the analysis of ground floor zones as indicators of urban structural change.

Inhaltsverzeichnis

1	<u>EINLEITUNG.....</u>	1
2	<u>DIE ERDGESCHOSSZONE – EIN KOMPLEXES FELD IN DER STADTFORSCHUNG.....</u>	4
2.1	ZUGÄNGE ZUM ERDGESCHOSS- VIELFÄLTIGE ANSÄTZE IN DER FORSCHUNG	4
2.2	DIVERSE NUTZUNGSANSPRÜCHE UND AKTEURSVIELFALT IN DER ERDGESCHOSSZONE.....	9
1.1.1	DAS ERDGESCHOSS ALS SCHNITTSTELLE HETEROGENER NUTZUNGSANSPRÜCHE	9
1.1.2	DOMINIERENDE NUTZUNGSFORMEN – WOHNEN, GASTRONOMIE, EINZELHANDEL UND GEWERBE .	12
2.3	WAS IST DAS ERDGESCHOSS? – EIN HOLISTISCHER ZUGANG	15
3	<u>DAS ERDGESCHOSS ALS INDIKATOR FÜR DEN STRUKTURWANDEL.....</u>	17
3.1	VERÄNDERUNGEN DES KONSUMVERHALTENS ÜBER DIE ZEIT BIS IN DIE GEGENWART	18
3.2	DIE MAKROTRENDS IM EINZELHANDEL.....	20
3.2.1	DIGITALISIERUNG	20
3.2.2	LEERSTAND.....	22
3.2.3	FILIALISIERUNG VERSUS INHABER:INNENGEFÜHRTE HANDEL	25
3.2.4	INTERNATIONALISIERUNG UND GLOBALISIERUNG	27
3.2.5	ÖKONOMISCHE GESAMTSITUATION	28
3.3	EINFLUSSFAKTOREN AUF DER MIKROEBENE.....	29
3.3.1	LOKALER DEMOGRAPHISCHER WANDEL	29
3.3.2	MOBILITÄT	30
3.3.3	KONNEKTIVITÄT.....	32
3.3.4	GRÜNE INFRASTRUKTUR	32
3.4	KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN?	34
4	<u>PROBLEMSTELLUNG UND FORSCHUNGSFRAGEN</u>	35
4.1	DIE PROBLEMSTELLUNG UND ZIELSETZUNG	35
4.2	DIE FORSCHUNGSFRAGEN.....	36
5	<u>DAS SIEBENSTERNVIERTEL.....</u>	38
5.1	HISTORISCHE ENTWICKLUNGEN	38

5.2	DER BEZIRK IN DATEN UND FAKTEN	39
5.3	STADTPLANERISCHE EREIGNISSE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	41
5.4	ENTWICKLUNGSPLAN ÖFFENTLICHER RAUM NEUBAU UND JOSEFSTADT	43
6	METHODE	46
6.1	STANDARDISIERTE ERDGESCHOSSZONENKARTIERUNG	46
6.2	BESCHREIBUNG DER VARIABLEN	48
7	ERGEBNISSE UND DISKUSSION DER ERDGESCHOSSZONENKARTIERUNG	52
7.1	DIE NUTZUNGSKATEGORIEN – EIN ÜBERBLICK	52
7.2	FILIALISIERUNG	63
7.3	LEERSTAND	67
7.4	VERTIKALE WANDEL	73
7.5	DIE NUTZUNGSCLUSTER IM SIEBENSTERNVIERTEL	78
8	DISKUSSION DER FORSCHUNGSFRAGEN	82
9	FAZIT UND AUSBLICK	89
	BIBLIOGRAPHIE	91
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	95
	TABELLENVERZEICHNIS	96
	KARTENVERZEICHNIS	96
	ANHANG	97

1 Einleitung

Das Erdgeschoss spielt eine zentrale Rolle für die Wahrnehmung und Funktionsweise urbaner Räume. In seiner historischen Form war es einst der Ursprung pulsierender Urbanität, während es heute zunehmend von Leerstand und mangelnder Nutzung geprägt ist (RZU et al. 2018: 6). Obwohl der Einzelhandel eine charakteristische Funktion innerhalb dieser Zone einnimmt, weist das Erdgeschoss eine deutlich größere Vielfalt auf: Handel, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Wohnen sowie Gesundheitseinrichtungen bilden einen Nutzungsmix, der wesentlich zum heutigen Urbanitätsverständnis beiträgt. Die Erdgeschosszone fungiert sowohl als Wohn- und Arbeitsraum als auch als zentrale Versorgungseinrichtung für die Nachbarschaft. Sie beeinflusst maßgeblich die Funktionsweise des sozialen Gefüges sowohl auf Quartiers- als auch auf Gebäudeebene (Riessland et al. 2011: 40). Dabei fungieren Erdgeschosszonen auch als Indikator für einen städtischen Transformationsprozess, da ihre hohe Sichtbarkeit im öffentlichen Raum eine ausgeprägte Wahrnehmung von Veränderungen ermöglicht. Diese Wahrnehmungen beschränken sich oftmals auf eine subjektive Wahrnehmung, dieser Arbeit hat die Objektivität zum Ziel, um Räume nachweisbar und strukturiert zu beschreiben.

Im Fokus steht dabei insbesondere der innerstädtische, inhaber:innengeführte Einzelhandel, der aktuell einem tiefgreifenden Strukturwandel unterliegt. Die Ursachen hierfür sind komplex: wirtschaftliche Faktoren, verändertes Konsumverhalten, sozialer und kultureller Wertewandel, fehlende Nachfolgeregelungen sowie unzureichende rechtliche Rahmenbedingungen bestimmen diesen Wandel (MA 18 2011: 6; RZU et al. 2018: 6). Dies geht einher mit der Zunahme von Leerstand oder Unternutzungen, etwa durch Garagen oder Lagerräume (MA 18 2011: 6). Eine der größten Herausforderungen in der aktuellen Zeit besteht darin, die unterschiedlichen Ansprüche der Nutzer:innen zu erfüllen.

Das Siebensternviertel, das Untersuchungsgebiet dieser Arbeit, zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, funktionierende Erdgeschossnutzung aus und ist sowohl als Wohngebiet als auch durch eine kleinteilige, vielfältige Struktur von Geschäften, Spezialist:innen und Unternehmen bekannt (Die Presse 2012; Heintel 2021: 17). Dem Neubau werden zudem Attribute, wie kreative, innovations- und wertschöpfungsintensive Einzelhandelsnutzungen und eine vielfältige lokale Gastronomie, zugeschrieben. Weiters weist das Viertel eine hohe Bebauungsdichte und einen besonders großen Bestand an gründerzeitlichen Bauten auf (Heintel 2021: 17).

Das Interesse an der Thematik Erdgeschoss ist in Wien sowohl vonseiten der Stadt als auch anderer öffentlicher Institutionen groß. Zu den relevanten Veröffentlichungen zählen der Werkstattbericht

der Stadt Wien „Perspektive Erdgeschoss“ (MA 18, 2011), die Studie und Publikation „Stadtparterre“ (Psenner 2023) und der Bericht der Wirtschaftskammer Wien „Möglichkeitsraum Erdgeschoss“ (2024). Diese Publikationen zeigen klar, dass insbesondere das Interesse um die Nutzung der Erdgeschosszone in Wien größer wird. Der Fokus der meisten Arbeiten liegt jedoch auf dem Einzelhandel und dem Leerstand. Diese Arbeit soll einen holistischen Ansatz zur Analyse des Erdgeschosses bieten und sich nicht nur auf eine Nutzungskategorie oder den Leerstand zu beziehen. Dabei liegt die Transformation der Nutzung der Erdgeschosszone im Siebensternviertel im Fokus. Zur Erfassung aktueller Entwicklungen in den Erdgeschosszonen im Siebensternviertel wurden in den Jahren 2016 und 2024 Erhebungen in Form von Kartierungen durchgeführt, deren Ergebnisse in dieser Arbeit dargestellt und analysiert werden. Es gilt die Entwicklungstendenz des ökonomischen Strukturwandels in ihrer räumlichen Ausprägung sichtbar zu machen.

Der Aufbau der vorliegenden Arbeit ist der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Struktur der Arbeit (eigene Darstellung)

2 Die Erdgeschosszone – ein komplexes Feld in der Stadtforschung

Um auf den Titel des Kapitels beschreiben zu können, braucht es einen Gesamtüberblick über die vorherrschende Literatur, die genau diese Komplexität aufzeigen soll. Es folgt ein Einblick in die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen und auch Anforderungen, die dem Erdgeschoss unterliegen. Dabei wird sichtbar, wie vielfältig diese Zone ist und warum auch eine tiefgründige Analyse Sinn macht. Abschließend wird darauf eingegangen, wie das Erdgeschoss in dieser Arbeit definiert wird, welche Aspekte mitgedacht werden können und welche Ansätze für die Ergebnisse keine tragende Rolle spielen.

2.1 Zugänge zum Erdgeschoss- vielfältige Ansätze in der Forschung

Das Erdgeschoss ist ein Forschungsfeld, dass in unterschiedlichen Disziplinen, wie der Soziologie, Geografie, Architektur und einigen weiteren von großem Interesse ist. Eine Besonderheit ist dabei, dass das Erdgeschoss unterschiedliche Definitionen erfährt, und in einigen Fällen fehlt eine Definition ganz. Dadurch gibt es zum einen die unterschiedlichen Ansätze der wissenschaftlichen Fachrichtungen und zum anderen auch noch das Fehlen einer einheitlichen Definition, wodurch eine Vergleichbarkeit zu einer Herausforderung wird. Dieses Kapitel soll die Vielfalt aufzeigen und gleichzeitig auch die Basis der Erklärung für den in dieser Arbeit relevanten Terminus. Eine Übersicht über die diversen wissenschaftlichen Zugängen ist in Abbildung 2 ersichtlich.

Der Fokus in den aktuellen wissenschaftlichen und öffentlichen Diskussionen bei dem Thema Leerstand und Unternutzung (Psenner 2023; Wirtschaftskammer Wien 2024). Doch auch andere Ansätze werden verfolgt: Im anglo-amerikanischen Raum, insbesondere durch Kosta (2019) und Zukin et al. (2009 und 2016) wird das Erdgeschoss bzw. Einkaufsstraße im Zuge der „commercial gentrification“ analysiert. Zukin et al. (2016) legt dabei auch einen Fokus auf den allgemeinen Strukturwandel von Einkaufsstraßen, der als eine Art von Ökosystem zu betrachten ist. Bei Suwala et al. (2023) spielt die post-pandemische Stadt als Anhaltspunkt für Veränderungsprozesse im Erdgeschoss eine zentrale Rolle. In Wien kommt es auch vermehrt dazu, dass öffentliche Institutionen, wie die Stadt Wien selbst oder auch die Wirtschaftskammer Wien sich dem Thema der Erdgeschosszone annehmen (MA 18 2011; Wirtschaftskammer Wien 2024). Es folgt eine Einführung in die soeben genannten Ansätze.

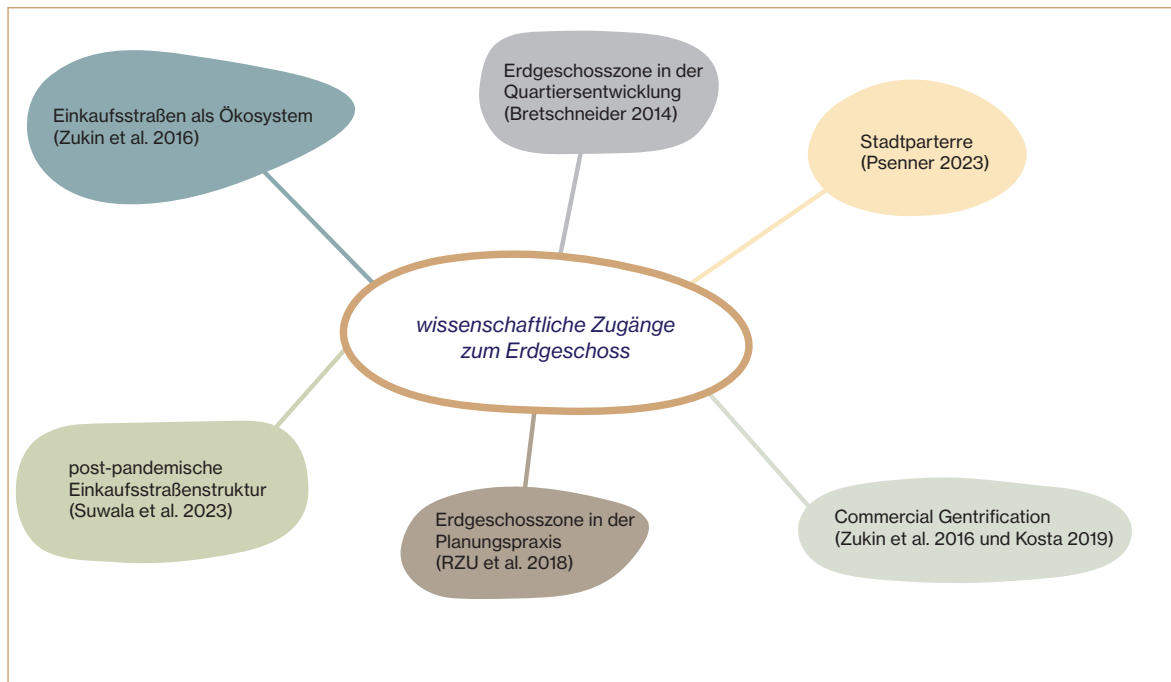


Abbildung 2: Wissenschaftliche Zugänge - Übersicht (eigene Darstellung)

Stadtparterre (Psenner 2023)

Psenner (2023) zeigt in ihrer Publikation „Stadtparterre – Erdgeschoss, Straße, Hof und deren Übergänge“ die Wechselbeziehungen zwischen den im Titel vorkommenden Aspekten auf. Das Stadtparterre wird *„als ein ganzheitliches urbanes System [gesehen]: Es umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Gebiete. So werden Straße, Erdgeschoss und Hof als Einheit behandelt“* (Psenner 2023: 15f). Ein besonderer Fokus liegt auf den Wechselbeziehungen, die daraus entstehen. Die Architektin analysiert dabei aus der Sicht der Stadtstrukturforschung, einem ganzheitlichen Ansatz, wobei der Ursprung aus dem Städtebau hervorgeht, was sich auch in der Analyse der Ergebnisse widerspiegelt (Psenner 2023: 12). Ihr Ansatz hat die Anforderung als Basis für weitere interdisziplinäre Forschungen, wie die Soziologie, Geografie, etc. zu dienen. Die Nutzungsstrukturen sind bei Psenner (2023: 15) von Relevanz, der Fokus liegt dabei jedoch auf der Unternutzung und dem Leerstand, insbesondere auf dessen Auswirkungen in der Nachbarschaft. Ähnlich wie Kosta (2019) sieht sie auch die fehlende Datenlage als Problem an (Psenner 2023: 15). Als Fokusraum für die Feldforschung zieht Psenner (2023) Wien heran, wobei sie auch Vergleiche zu anderen mitteleuropäischen Städten zieht.

Erdgeschosszone in der Quartiersentwicklung und Planungspraxis

Bretschneider (2014) beschäftigte sich intensiv mit der Thematik zur nachhaltigen Quartierserneuerung im Zusammenspiel mit dem Erhalt der Erdgeschosszone. Dabei wird die Erdgeschosszone als „Sockelzone auf Augenhöhe“ definiert (Bretschneider 2014: 9). Teil ihrer

Untersuchungen sind Fallstudien in Wien unter den Auswirkungen des Blocksanierungsmodell. Zusätzlich gibt ihre Arbeit einen wertvollen Überblick über die derzeitigen Herausforderungen, denen das Erdgeschoss unterliegt. Auf diese Aspekte werden im Kapitel 3 näher eingegangen. Das RZU et al. (2018) widmet sich der Thematik, wie eine belebte Erdgeschosszone kuratiert werden kann und gibt auf Basis vorhergehender Studienergebnisse Handlungsempfehlungen abhängig von den jeweiligen (Bau-)Phasen für die zukünftige Nutzung ab. Eine Definition, die die bauliche Eingrenzung ermöglicht, gibt es nicht. Erdgeschosse werden vielmehr „als vielschichtige Übergangszone zwischen öffentlichen und privaten Interessen“ gesehen (RZU et al. 2018: 7).

Die post-pandemische Einkaufsstraße im Strukturwandel (Suwala et al. 2023)

Suwala et al. (2023) widmet sich in seiner Forschung der post-pandemischen Auswirkungen von Geschäftsstraßen mit dem Fokus auf die Branchenstruktur und Betriebsformen und bringt so einen Ansatz, der mehr bietet als eine bloße Auseinandersetzung mit dem Leerstand einer Gegend. Eingegrenzt wird die Kartierung auf die gewerblich genutzte Erdgeschosszone (Suwala et al. 2023: 223). Wodurch die Betrachtung auf eine Einkaufsstraße beschränkt wurde, welche auch in der anschließenden Analyse isoliert betrachtet wird. Bei Suwala et al. (2023) gibt es Parallelen zu der Art der Erhebung dieser Arbeit. Die wesentlichen Unterschiede sind in der Häufigkeit und dem Zeitfaktor, da es sich bei der Kartierung von Suwala et al. (2023) um einen wesentlich geringeren Zeitraum von nur knapp einem halben Jahr handelt. Ebenso ist Tiefe der Analyse, es wurde keine weiteren qualitativen und quantitativen Aspekte erhoben, nicht mit jener in dieser Arbeit zu vergleichen. Auch beschränkt sich das Untersuchungsgebiet auf lediglich eine Einkaufsstraße und nimmt das unmittelbare Umfeld nicht mit auf. Im Zuge der Arbeit wird auf diese Thematik näher eingegangen, warum diese Art der Abgrenzung nicht unbedingt sinnvoll ist sowie auf den Verlust wichtiger Informationen in diesem Zusammenhang. Erkenntnisse aus seiner Studie sind, dass Geschäftsstraßen während der Corona-Pandemie als stabilisierender Faktor fungierten, insbesondere hinsichtlich der lokalen Versorgungsstruktur (Suwala et al. 2023: 224). Des Weiteren gelten über Jahre hinweg bestehende Magnetbetriebe und die Vielfalt im Angebot als zentraler Anziehungspunkt und sind für eine intakte Einkaufsstraße maßgeblich.

Die lokale Einkaufsstraße als strukturelles Ökosystem (Zukin et al. 2016)

Der Fokus bei der Forschung von Zukin et al. (2016) liegt auf dem Level der Einkaufsstraßen, welche als ein Ganzes erfasst werden. Zukin et al. (2016: 5, 16) spricht von einem strukturellen Gefüge von lokalen Einkaufsstraßen, einem sozialen und kulturellen Ökosystem. Es handelt sich dabei nicht um einen statischen Zustand, viele unterschiedliche Faktoren resultieren in diversen Ansätzen zu konstanten Veränderungen der Einkaufsstraßen. Die Zusammensetzung hat drei primäre Akteur:innen: die Betreiber:innen der Erdgeschosslokale, die Besitzer:innen der Gebäude und der

Konsument:innen (Zukin et al. 2016: 16). Über dies hinaus gibt es weitere Einflüsse von rechtlichen Rahmenbedingungen, die meist von der Stadt selbst abhängig sind, den (Sozialen) Medien, den Bewohner:innen der Nachbarschaft und der Lieferkette. Einkaufsstraßen gelten als komplexes Ökosystem, das von individuellen Einflüssen geprägt ist (Zukin et al. 2016: 20, 25). Einkaufsstraßen repräsentieren nicht nur die ökonomischen Veränderungen, sie zeigen ebenso den sozialen und kulturellen Umbruch auf (Zukin et al. 2016: 1). Der soziale Aspekt des Erdgeschosses ist wichtig, die Veränderungen des Erdgeschosses dienen auch als Indikator für den sozialen Strukturwandel innerhalb einer Nachbarschaft (Zukin et al. 2016: 3). Das Aussehen einer Einkaufsstraße selbst sagt aus, wer in der Gegend wohnt und welches kulturelle Kapitel vorherrscht, sie erzählen die Geschichte der Nachbarschaft und auch, wie sie sich in Zukunft entwickeln wird (Zukin et al. 2016: 14f). Einkaufsstraßen bilden das Hoch und Tief des urbanen Lebens ab, sie geben an, wie sich die Demographie im Laufe der Zeit wandelt und wie hoch die Bereitschaft für Investitionen ist (Zukin et al. 2016: 26). Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Zukin et al. 2016) die Einkaufsstraße als einen Indikator für den Strukturwandel sehen.

Commercial Gentrification (Zukin et al. 2016 und Kosta 2019)

Commercial Gentrification erfährt im anglo-amerikanischen Raum in der Stadtforschung an Beliebtheit und wird angewendet, um Veränderungen in Einkaufsstraßen bzw. Erdgeschosszonen zu beschreiben. Während der Begriff der „Gentrifizierung“, geprägt von Ruth Glass (1964), primär die „Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte durch wohlhabendere Haushalte in innerstädtischen Quartieren“ (Bundeszentrale für politische Bildung 2018) beschreibt, „kann aber auch die Verdrängung gewerblicher Nutzer durch profitablere Nutzungsformen, sei es Wohneigentum oder andere geschäftliche Nutzungen, beinhalten“. Commercial gentrification wiederum „refers to the gentrification of commercial premises or commercial streets or areas“ (Lees et al. 2008: 131). „Commercial gentrification brings both new life and new problems to local shopping streets.“ (Zukin et al. 2016: 197), wodurch die Diskrepanz besonders deutlich wird und unklar ist, inwiefern es sich um einen positiven oder negativen Prozess handelt. Commercial Gentrification wird in der Literatur meist nur als ein Aspekt im Zuge der Residential Gentrification aus einer normativen Betrachtungsweise erläutert (Kosta 2019: 1102). Kosta (2019: 1103) sieht hier nicht zwingend einen Zusammenhang und kennt Commercial Gentrification als eigenständigen Gentrifizierungsprozess an. Laut Kosta (2019: 1102) ist ein wesentliches Problem im Zusammenhang mit der Commercial Gentrification, dass es keine Kriterien gibt, wie man diese Form bestmöglich messen kann (siehe Kapitel 6). Allgemein wirkt seine Erhebung selektiv und umfasst keine lückenlose Kartierung. Der Fokus seiner Arbeit liegt auf dem Definieren wichtiger Variablen zur Messbarkeit.

All diese Ansätze zeigen die Vielfalt des Erdgeschosses auf und geben einen Überblick, wie diverse Wissenschaften sich mit dem Thema auseinandersetzen und es nicht nur im Interessensschwerpunkt der Stadtgeographie und Raumforschung obliegt. Die folgende Abbildung 3 gibt eine zusammenfassende Übersicht, über die Vielfalt der Definitionen des Erdgeschosses aus den oben genannten Publikationen:

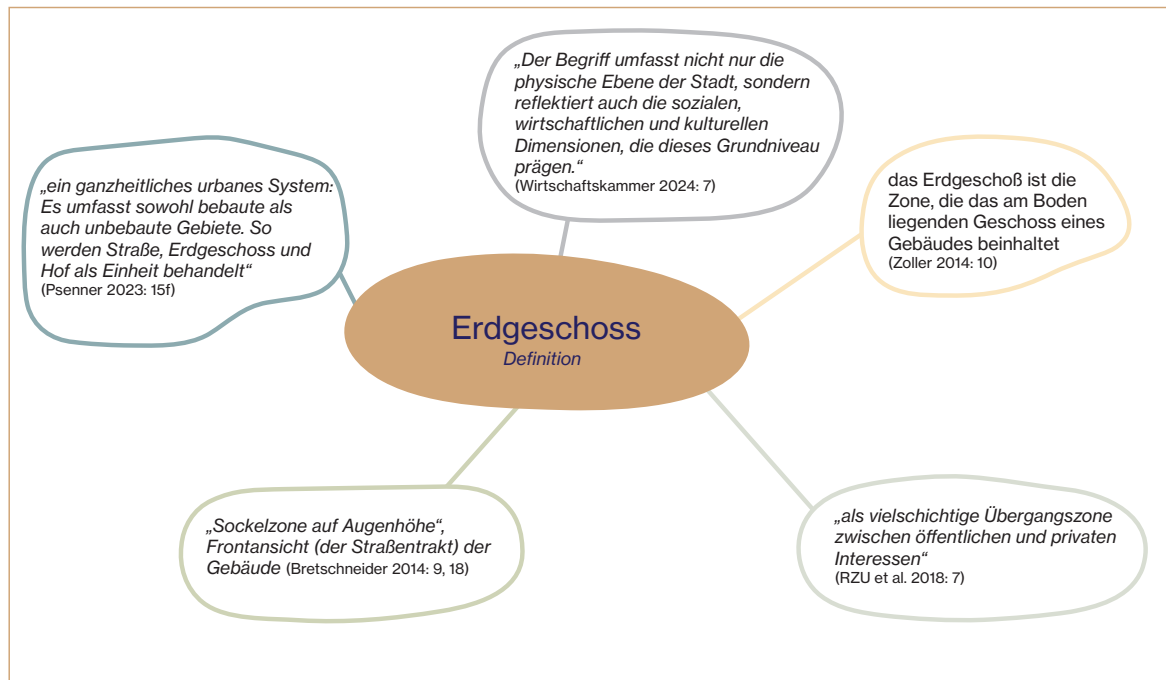


Abbildung 3: Erdgeschoss - Begriffsdefinition aus der Literatur (eigene Darstellung)

2.2 Diverse Nutzungsansprüche und Akteursvielfalt in der Erdgeschosszone

1.1.1 Das Erdgeschoss als Schnittstelle heterogener Nutzungsansprüche

Die Erdgeschosszone steht unter einem konstanten Nutzungsdruck, der durch die unterschiedlichen Interessen und Ansprüche verschiedener Akteur:innen geprägt wird. Politik, Verwaltung, Immobilienwirtschaft, publikumsorientiertes Gewerbe und die Bevölkerung verfolgen jeweils eigene Zielsetzungen, die miteinander in Einklang gebracht werden müssen (RZU et al. 2018).

Die **Politik** agiert als Vertreterin des öffentlichen Interesses und ist dafür zuständig, Standorte möglichst objektiv und ohne emotionale Bindung zu bewerten. Diese Aufgabe stellt jedoch eine erhebliche Herausforderung dar, da die unterschiedlichen Interessen der beteiligten Akteur:innen stets berücksichtigt werden müssen (RZU et al. 2018: 23ff). Für die **Verwaltung** stehen Regelungen und Vorgaben im Mittelpunkt. Sie ist dazu angehalten, durch pragmatische und realistische Ansätze gezielt auf Herausforderungen zu reagieren (RZU et al. 2018: 23ff).

Die **Immobilienwirtschaft** betrachtet das Erdgeschoss häufig als einen kostenintensiven Bereich innerhalb der Planung, der einem sogenannten Kosten-Nutzen-Paradoxon unterliegt. Leerstände im Erdgeschoss werden in der Regel in die Rentabilität der darüberliegenden Wohnungen eingepreist, sonst würde dieser Bereich für Immobilienunternehmen häufig unwirtschaftlich sein. Problematisch ist zudem, dass Planungen oft auf Gebäude- und nicht auf Quartiersebene erfolgen, was aber, wie in dieser Arbeit mehrfach aufgezeigt wurde, Konsequenzen haben kann (RZU et al. 2018: 23ff).

Das **publikumsorientierte Gewerbe** ist stark vom Konsumverhalten der Kund:innen abhängig. Schwankende Nachfrage und ein sich veränderndes Umfeld erfordern wiederholte Eingriffe der öffentlichen Hand, um die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Nutzung zu sichern (RZU et al. 2018: 23ff).

Auch die **(unmittelbare)** Bevölkerung spielt eine zentrale Rolle. Sie fordert eine möglichst unkomplizierte Nahversorgung und stellt hohe Ansprüche an Handel und Gewerbe im Erdgeschoss, nutzt diese Angebote jedoch nicht immer konsequent, selbst wenn sie vorhanden sind. Darüber hinaus ist die Kaufkraft der Bevölkerung eng an die wirtschaftliche Gesamtlage gebunden (RZU et al. 2018: 23ff), was durch die derzeitige Rezession deutlich spürbar ist (Bierbaumer und Bilek-Steindl 2024).

Die Abbildung 4 zeigt die Komplexität der Erdgeschosszone deutlich: Zahlreiche Akteur:innen bringen teils divergierende Interessen ein, was eine interdisziplinäre Herangehensweise erfordert.

Die nachhaltige Attraktivierung des Erdgeschosses stellt daher eine zentrale, aber herausfordernd Aufgabe dar (RZU et al. 2018: 25).

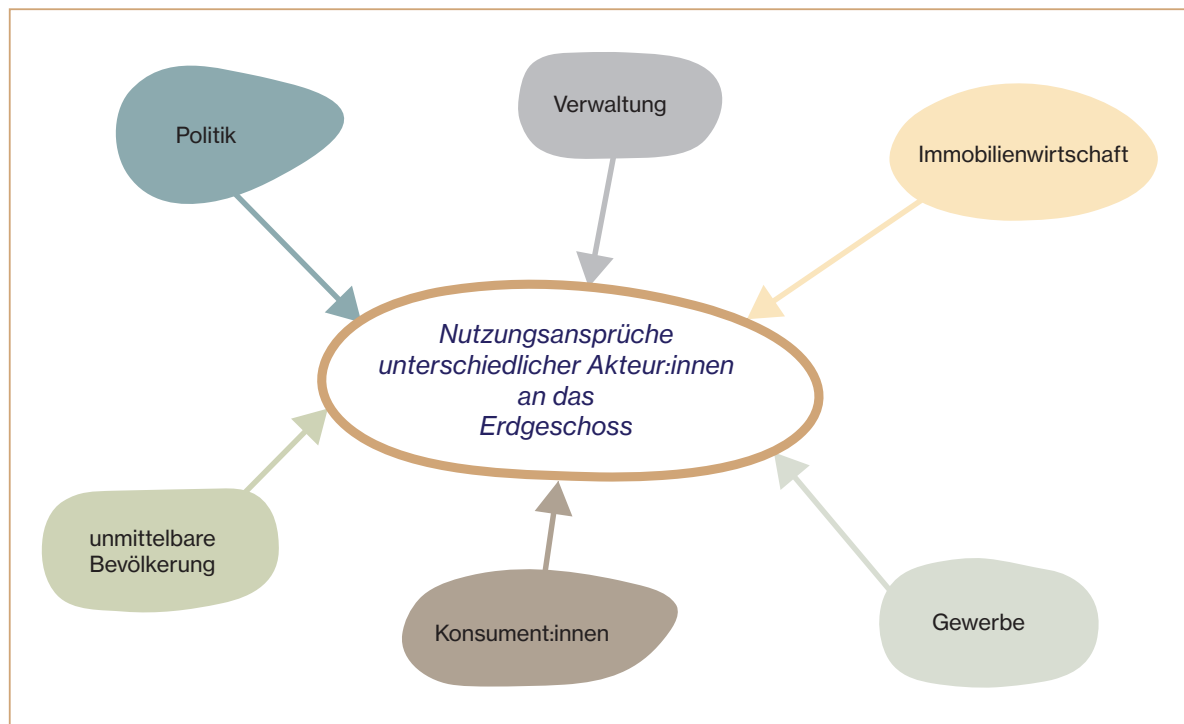


Abbildung 4: Nutzungsansprüche unterschiedlicher Akteur:innen an das Erdgeschoss (eigene Darstellung)

Die Rolle der Interaktion im Erdgeschoss und Öffentlicher Raum

Es besteht eine enge Wechselwirkung zwischen den Nutzungen des Erdgeschosses, das häufig als halböffentlicher Raum fungiert, und dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raum (Wirtschaftskammer Wien 2024: 28). Halböffentliche Räume umfassen dabei „Funktionen oder Räumlichkeiten, welche nicht im Eigentum der Allgemeinheit stehen, aber dennoch allgemein zugänglich sind (Cafés, Restaurants, Geschäftslokale etc.)“ (Wirtschaftskammer Wien 2024: 31).

Nicht nur die Erdgeschossnutzung und der Straßenraum sind eng miteinander verknüpft, sondern auch die Nahversorgung und die Bewohner:innenstruktur stehen in einer wechselseitigen Beziehung (Bretschneider 2014: 15). Dies bedeutet, dass Veränderungen oder der Einbruch einer dieser Aspekte unweigerlich Auswirkungen auf andere Bereiche haben können. Diese Interaktionen können sowohl positive als auch negative Effekte hervorrufen. So führt ein Rückgang oder eine Dysfunktion von Handel und Gewerbe zu einer allgemeinen Abnahme der Laufkundschaft in der Umgebung, was sich wiederum negativ auf benachbarte, noch funktionierende Geschäftslokale auswirkt. Diese Entwicklung fördert eine zunehmende Unattraktivität der Umgebung, was mit einem weiteren Rückgang von Handel und Gewerbe einhergeht (Bretschneider 2014: 18). In einigen Straßen in Wien ist laut Bretschneider (2014: 18) ist das einst multifunktional genutzte Erdgeschoss

bereits verschwunden, wobei hier die Frage aufgeworfen werden muss, ob diese Multifunktionalität in jedem Straßenzug erwünscht und von Notwendigkeit ist.

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Attraktivität des Erdgeschosses ist die Fassadengestaltung: Je offener diese gestaltet ist, desto einladender wirkt sie auf die Nachbarschaft (Wirtschaftskammer Wien 2024: 28). Verschlossene oder verbarrikadierte Fassaden hingegen mindern die Attraktivität einer Erdgeschosszone erheblich (Wirtschaftskammer Wien 2024: 29 f). Im Zusammenhang dazu ist eine Aussage von Jane Jacobs (1961, bei Zukin et al. 2016: 3) elementär, sie besagt, dass das Erdgeschoss auch eine besondere Funktion hinsichtlich der Sicherheit hat, denn mit einer belebten Erdgeschosszone wird auch das Sicherheitsempfinden gesteigert. Daher minimiert das genutzte Erdgeschoss städtische Angsträume.

Darüber hinaus wird das Erdgeschoss in der Publikation von RZU et al. (2018: 23) als eine Vermittlerzone zwischen Gebäude und Freiraum beschrieben, die zusammen den urbanen Raum formen. Auch der Gehsteig spielt dabei eine zentrale Rolle, da er als Treiber für sozialen Austausch fungiert. Dabei sind Rahmenbedingungen, wie eine Mindestbreite von 4 Metern, essenziell, um eine aktive Interaktion zu ermöglichen (Wirtschaftskammer Wien 2024: 30 f).

Die Interaktion zwischen Erdgeschosszone und Straßenraum hat bauliche, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen. Baulich führt eine Abwertung des Umfeldes zu einer sinkenden Lebensqualität im gesamten Grätzl (Bretschneider 2014: 14). Soziale Auswirkungen entstehen insbesondere durch den Wegfall der Daseinsvorsorge (etwa Nahversorgung oder Apotheken), was vor allem Auswirkungen für mobilitätseingeschränkte Personen hat, die dadurch ihren Alltag nicht mehr eigenständig bewältigen können. Ebenso kann der Verlust wichtiger Funktionen, wie die Zugehörigkeit zu einer Nachbarschaft, schwächen (Bretschneider 2014: 15). Wirtschaftlich betrachtet resultiert eine solche Entwicklung in einer ineffizienten Nutzung von Ressourcen, was sowohl den Raum als auch die menschlichen Ressourcen betrifft (Bretschneider 2014: 15).

Rechtlicher Rahmen

Eine zentrale Herausforderung im Kontext der Erdgeschossnutzung besteht darin, dass es derzeit keine spezifischen rechtlichen Rahmenbedingungen gibt, die sich gezielt mit der Nutzung und baulichen Gestaltung von Erdgeschosslagen in Wien auseinandersetzen. Zwar existieren verwandte Rechtsmaterien, die teilweise auch im Erdgeschoss Anwendung finden, jedoch wirken sich diese nicht immer positiv auf die Nutzung dieser besonderen Zone aus und stellen oftmals lediglich Auflagen für eine adäquate Nutzung bereit (Kanonier 2011: 140). Beispiele hierfür sind Bau-, Planungs- und Gewerberecht sowie Miet-, Denkmalschutz-, Veranstaltungs- oder Verkehrsrecht (Kanonier 2011: 140).

Ein spezifischer Problembereich ist das Fehlen einer rechtlichen Regelung zur Höhe der Mieten von Gewerbeflächen im Erdgeschoss, während für Wohnraum entsprechende Vorschriften klar definiert sind (Bretschneider 2014: 84). Eine zentrale Rolle spielt hierbei der Flächenwidmungsplan, der Geschäftsstraßen explizit ausweist. Dieser Plan schränkt jedoch die Nutzung des Erdgeschosses, beispielsweise für Wohnzwecke, ein (Wirtschaftskammer Wien 2024: 31). Die Wirtschaftskammer Wien (2024: 37) sieht im Flächenwidmungsplan eine wesentliche Grundlage für die Schaffung einer vielfältigen Nutzung, die jedoch konsequent umgesetzt werden muss. Werden durch Widmungen bestimmte Nutzungen, wie etwa Wohnen im Erdgeschoss, ausgeschlossen, können daraus negative Auswirkungen wie Leerstand oder Unternutzung entstehen. Auch Zukin et al. (2016: 16) teilt diese Meinung: Gesetzliche Rahmenbedingungen haben einen enormen Einfluss auf die Erdgeschosszonen und können so auch den Markt an sich beeinflussen (Zukin et al. 2016: 18). Dies geht von Flächenwidmungsplänen über Gesetze für Betreiber:innen bis hin zu Lieferkettengesetzen. Insbesondere Flächenwidmungspläne haben einen enormen Einfluss auf die Einkaufsstraßen, da sie angeben, ob Einzelhandel überhaupt stattfinden darf.

Kanonier (2011: 141) betont die Dringlichkeit, zukünftig klare Rechtsvorschriften für das Erdgeschoss zu etablieren, um eine angemessene und vielfältige Nutzung zu ermöglichen. Nur durch eine solche rechtliche Grundlage kann langfristig eine lebendige und funktionierende Erdgeschosszone gesichert werden.

1.1.2 Dominierende Nutzungsformen – Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe

Wohnen

Das Wohnen im Erdgeschoss war eine typische Nutzungsform in der gründerzeitlichen Stadt, die sich durch einen Nutzungsmix aus Handel, Gewerbe und Wohnen auszeichnete (Wirtschaftskammer Wien 2024: 37). In dieser ursprünglichen Form war es üblich, Wohnräume im Erdgeschoss zu nutzen, während sich im Hofbereich das dazugehörige Gewerbe befand (Wirtschaftskammer Wien 2024: 37).

Heutzutage stellt sich die Situation anders dar: Im Bestand gilt das Wohnen im Erdgeschoss als wenig attraktiv. Zu den häufig genannten Gründen zählen hohe Heizkosten, Belastungen durch Licht-, Lärm- und Luftemissionen sowie die kostenintensive Sanierung von Erdgeschosswohnungen. Im Neubau hingegen spielt das Wohnen im Erdgeschoss kaum noch eine Rolle, insbesondere an straßenseitigen Gebäudefronten wird es nicht mehr vorgesehen (Bretschneider 2014: 17; Fohringer 2012: 15).

Ein wesentlicher Faktor, der das Wohnen im Erdgeschoss einschränkt, ist der rechtliche Rahmen. Das Baugesetz limitiert die Nutzung dieser Flächen als Wohnraum erheblich (Bretschneider 2014: 17). Der primäre Grund dafür ist der unzureichende Lichteinfall, der in der dicht bebauten Bestandstadt nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht (Fohringer 2012: 15). Diese Räume werden daher häufig als Lager- und Abstellflächen genutzt, was zur Unternutzung und damit einhergehend zu negativen Auswirkungen auf das Umfeld führt (Fohringer 2012: 15).

Ein weiterer Aspekt ist der Flächenwidmungsplan, der in Geschäftsstraßen eine Wohnnutzung ausschließt (Fohringer 2012: 15). Eine ausführliche Betrachtung des rechtlichen Rahmens und seiner Auswirkungen auf die Nutzung von Erdgeschossflächen erfolgte in Kapitel 3.5.

Gastronomie

Die Gastronomie nimmt in innerstädtischen Erdgeschosszonen eine zunehmend prominente Rolle ein (Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit 2021: 8) und wird derzeit als eine Branche mit konstantem Wachstum beschrieben (Petersen 2022: 196). Insbesondere die Gastronomie sowie der stationäre Lebensmittelhandel konnten in den vergangenen Jahren deutliche Umsatzzuwächse verzeichnen (Jahn 2022: 523). Dabei konzentriert sich die Standortwahl zunehmend auf A- und B-Lagen, wodurch diese Bereiche besonders gestärkt werden (Petersen 2022: 196). Die Gastronomie schafft soziale Treffpunkte, die an die historische Funktion von Marktplätzen erinnern (Petersen 2022: 199). Kritisch ist jedoch die zunehmende Kommerzialisierung dieser Räume zu betrachten, beispielsweise durch Schanigärten, da konsumzwangfreie öffentliche Räume dabei an Bedeutung verlieren könnten.

Die Gastronomie wird als ein zentraler Faktor für die Attraktivität eines Stadtviertels angesehen, da sie laut der Wirtschaftskammer Wien (2024: 30) maßgeblich das Erscheinungsbild der Erdgeschosszone prägt. Sie vermittelt ein lebendiges Lebensgefühl und fungiert als Pull-Faktor für das gesamte Quartier (Petersen 2022: 196; Wirtschaftskammer Wien 2024: 30).

Gleichzeitig ist jedoch anzumerken, dass die Auswirkungen der Gastronomie differenziert betrachtet werden müssen. Ein heruntergekommener Imbissstand oder eine laute Bar haben eine andere Wirkung auf die Lebensqualität der Anwohner:innen als ein modernes Frühstückslokal oder ein wertschöpfungsintensives Szenelokal, welches pünktlich um 22 Uhr zusperrt. Darüber hinaus wird die Vermietung an gastronomische Betriebe häufig als herausfordernd wahrgenommen. Gründe hierfür sind insbesondere die potenziellen Belastungen durch Lärm und Gerüche, die mit der gastronomischen Nutzung einhergehen (Wirtschaftskammer Wien 2024: 30).

Einzelhandel

Die heutigen Konsument:innen zeichnen sich durch eine ausgeprägte Konsumorientierung aus, wobei der Erlebniseinkauf im stationären, innerstädtischen Einzelhandel eine zentrale Rolle spielt (MA 18 2011: 7; Wirtschaftskammer Wien 2011: 68). Kund:innen legen dabei großen Wert auf den Preis, vergleichen diesen sorgfältig und informieren sich insbesondere bei kostenintensiven Anschaffungen vorab umfassend über das Produkt (BBSR 2014: 24; Wirtschaftskammer Wien 2011: 68). Gleichzeitig wird vom stationären Handel erwartet, dass er eine fundierte Informationsbasis bietet (Wirtschaftskammer Wien 2011: 68).

Der stationäre Handel fungiert zunehmend als Showroom, wobei der tatsächliche Kaufprozess oft in den Online-Handel verlagert wird. Gleichzeitig ist jedoch ein Wertewandel erkennbar (siehe Kapitel 5.1), der es Konsument:innen ermöglicht, sich durch den Kauf bewusst zu positionieren, sofern die eigenen Ressourcen dies zulassen (Jahn 2022: 521). Trotz der Herausforderungen bleibt der stationäre Handel auch zukünftig ein zentraler Bestandteil des Konsums, wie Neiberger (2020: 210) herausstellt.

Eine weitere bemerkenswerte Entwicklung betrifft den angebotenen Branchenmix. Während in den vergangenen Jahrzehnten der Fokus primär auf Textil- und Schuhhandel lag, zeigt sich heute eine deutlich diversere Branchenstruktur (Petersen 2022: 199). Dies betrifft auch in weiterer Folge die Nutzungsmischung in Einkaufszentren. Sowohl Jahn (2022: 524) als auch Petersen (2022: 203 f) gehen davon aus, dass Einkaufszentren (Multi-Tenant-Objekte) in Zukunft stärker diversifiziert werden müssen. Neben Einzelhandel und Gastronomie werden sie verstärkt um Büro- und Wohnnutzungen ergänzt. Ein Beispiel hierfür ist die sich derzeit verändernde Baustelle Lamarr im Untersuchungsgebiet (ORF.at 2025).

Die Preisgestaltung der angebotenen Produkte stellt ebenfalls einen wichtigen Aspekt dar. Während besonders preisgünstige Anbieter:innen (z.B. Action, NKD, Tedy) im Stadtbild immer mehr an Präsenz gewinnen und insbesondere von Laufkundschaft frequentiert werden, nimmt das mittlere Preissegment (z.B. Depot) deutlich ab (MA 18 2011: 7). Gleichzeitig bleiben hochpreisige Anbieter:innen (z.B. Apple im Technikbereich oder Louis Vuitton im Textilbereich) bestehen, da ihre Kund:innen gezielt diese Geschäfte aufsuchen, wobei die Laufkundschaft eine untergeordnete Rolle spielt.

Bemerkenswert ist die Präferenz der Konsument:innen für innerstädtische Einkaufszentren, die häufig an Verkehrsknotenpunkten wie Bahnhöfen angesiedelt sind. Durch ihre zentrale Lage und die Bündelung von Einkaufsmöglichkeiten ermöglichen sie eine effiziente Nutzung von Wartezeiten, wie beispielsweise am Hauptbahnhof, Westbahnhof oder Wien Mitte in Wien (MA 18 2011: 7).

Die Lagequalität spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle. A-Lagen, die durch eine hohe Passant:innenfrequenz gekennzeichnet sind, bleiben weiterhin attraktiv und gefragt. Im Gegensatz dazu verlieren B-Lagen zunehmend an Beliebtheit, was langfristig zu einem vollständigen Wegbrechen dieser Standorte führen könnte (KMU Forschung Austria 2019: 3; MA 18 2011: 6). Eine mögliche Folge wäre, dass sich die Passant:innenfrequenz auf die ohnehin attraktiven A-Lagen konzentriert, während weniger frequentierte Lagen auf Dauer nicht bestehen können. Nicht zu vernachlässigen ist in diesem Zusammenhang die Verkehrsanbindung, auf deren Bedeutung in Kapitel 5.2.4 näher eingegangen wird (MA 18 2011: 7).

Gewerbe

Historisch betrachtet war es in den inneren Bezirken Wiens üblich, eine Vielzahl unterschiedlicher Gewerbeformen vorzufinden. Diese waren zumeist in Nebenstraßen, abseits der Einkaufsstraßen, im Erdgeschoss sowohl im Straßen- als auch im Hoftrakt angesiedelt (Bretschneider 2014: 82; Wirtschaftskammer Wien 2024: 31). Im Laufe der Zeit kam es jedoch aufgrund verschiedener Faktoren, darunter gesetzliche Vorgaben, zu einer Umsiedelung der Kleinbetriebe. In den meisten Fällen wurden die frei gewordenen Flächen anschließend als Lagerflächen nachgenutzt (Bretschneider 2014: 76).

In Wien zeigt sich, dass verbleibende Betriebsflächen in dicht bebauten Stadtteilen zunehmend durch bau-, miet-, nutzungs- oder emissionsschutzrechtliche Bestimmungen beeinträchtigt werden. Diese Regulierungen führen häufig zur Verdrängung der Betriebe (Bretschneider 2014: 75). Gleichzeitig zeichnet sich jedoch ein Trend ab, der eine Rückkehr kleiner handwerklicher Betriebe und produzierender Gewerbe in weniger frequentierte innerstädtische Einkaufsstraßen erkennen lässt. Diese Betriebe setzen verstärkt auf Individualität und tragen somit zur Diversität des Angebots bei (Wirtschaftskammer Wien 2024: 31 f).

Das Kleingewerbe ist ein wichtiger Aspekt für die Belebung der Erdgeschosszone. Durch ihre Präsenz, beispielsweise in Form attraktiver Schaufenster, tragen diese Betriebe wesentlich zur Attraktivität der Erdgeschosszone bei. Besonders kleinteilige Nahversorgerbetriebe, die den Alltagsbedarf decken, leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung eines Viertels (Bretschneider 2014: 16).

2.3 Was ist das Erdgeschoss? – ein holistischer Zugang

Die vorherigen Kapitel zeigt sehr ausführlich, dass das Erdgeschoss nicht einheitlich definiert ist und vielen unterschiedlichen Nutzungen unterliegt. Für diese Arbeit ist es jedoch ein zentrales Anliegen, klar zu deklarieren, was unter dem Erdgeschoss zu verstehen ist und warum manche Beschreibungen für diese Arbeit weniger relevant sind. Ist in der fortlaufenden Arbeit vom „Erdgeschoss“ oder der „Erdgeschosszone“ die Rede, so gilt die folgende Definition, die im Zuge dieses Kapitels näher dargestellt wird.

Die Erdgeschosszone wird in dieser Arbeit folgendermaßen definiert: das Erdgeschoss ist die Zone, die das am Boden liegenden Geschoss eines Gebäudes beinhaltet (Zoller 2014: 10). Untersucht wurde bei den Erhebungen die Frontansicht (der Straßentrakt) der Gebäude (Bretschneider 2014: 18). Innenhöfe wiederum sind nicht durchgehend für die Öffentlichkeit zugänglich, wodurch eine lückenlose Kartierung nicht gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund sind sie für die Analyse nicht weiter von Relevanz.

Bei der Erdgeschosszone handelt es sich um eine Einheit, die nicht statisch ist. Sie hat Einfluss auf die Umwelt und diese hat auch Einfluss auf das Erdgeschoss. Somit wird hier der Begriff der „Einkaufsstraße als Ökosystem“ (Zukin et al. 2016) zum Begriff des Erdgeschosses, welches Teil eines Ökosystems ist, unabhängig der Nutzungszuschreibung (z.B. laut Flächenwidmungsplan). Der Begriff geht über die Einkaufsstraße hinaus und umschließt alle Straßen. Hier anknüpfend kann Psenner (2023) Ansatz aufgegriffen werden, die sich auch dem Umfeld gewidmet hat. Diese Arbeit legt den Fokus klar auf der Erdgeschosszone, anders als das Stadtparterre (Psenner 2023), vereinzelt werden Aspekte, wie Baustellen oder die bauliche Aufwertung eines Straßenzuges mit in die Arbeit aufgenommen und aufgezeigt ob und wie diese die Nutzungen beeinflussen. Es wird dabei nicht auf Einzelmaßnahmen, wie die Errichtung einer Sitzbank oder die Begrünungsmaßnahmen, eingegangen, sondern auf öffentliche Aufwertungsmaßnahmen eines oder mehrerer Straßenzüge mitgedacht.

Durch die qualitative Komponente der Erhebung, die Einstufung der Wohnnutzungen und Leerstände nach dem Zustand, ist in diesen Kategorien auch der bauliche Zustand eines Gebäudes von Relevanz. Dies ist aber auf die oben genannten Nutzungen beschränkt. Somit spielen in manchen Bereichen auch privat finanzierte Aufwertungsprozesse eine Rolle.

Um eine ganzheitliche Aussage, wie es in der Arbeit das Ziel ist, treffen zu können, braucht es eine kritische Masse. Den Strukturwandel kann man nicht anhand eines einzigen Straßenzuges, z.B. eine Einkaufsstraße, festlegen, wie es bei Suwala et al. (2023) der Fall war. Um eine faktenbasierte Aussage zur Transformation treffen zu können, muss ein Grätzl oder ein gesamter Bezirk untersucht werden.

Oftmals wird der Einzelhandel als Synonym für das Erdgeschoss verwendet beziehungsweise die Nutzungen des Erdgeschosses auf den Einzelhandel beschränkt. Der Anspruch dieser Arbeit ist es, das Erdgeschoss mit all seinen möglichen Nutzungen ganzheitlich zu betrachten und in Folge zu bewerten. Der Einzelhandel wird als mögliche Nutzungsform gesehen, der im Erdgeschoss vorkommen kann, dessen Vorkommen darüber hinausgeht. Es gibt keinen dezidierten Fokus, wie dem Leerstand, der Filialisierung oder der Branchenstrukturen.

All jene Nutzungsaspekte sind Teil einer ausführlichen Beschreibung, die auf eine umfassende Erhebung fußt. Auf Basis dieser Herangehensweise mit ihren teilweise räumlichen Einschränkungen und zudem ganzheitlichen Ansatz hinsichtlich der Nutzungen hat diese Arbeit das Ziel einen holistischen Ansatz zur Analyse der Erdgeschosszone aus Sicht der Stadtgeographie zu verfolgen, der einer klaren Definition folgt.

3 Das Erdgeschoss als Indikator für den Strukturwandel

Das Erdgeschoss kann unter anderem als Indikator für den Strukturwandel gesehen werden. Dies zeigt unter anderem der Forschungsansatz der „Commercial Gentrification“, wo es durch eine Aufwertung des Angebots und Einzelhandels auch zu einer Verdrängung eines gewissen Angebots kommen kann. In der Arbeit soll jedoch klar ersichtlich werden, dass nicht nur diese zwei Wechselwirkungen von Relevanz sind, sondern dass es sich bei der Veränderung der Erdgeschosszone um ein komplexes System handelt, dass einer hohen Anzahl an Einflüssen unterliegt.

Dies ist gegeben durch das Konsumverhalten der Gesellschaft über die Jahrzehnte hinweg sowie diversen Trends auf der Makro- und Mikroebene. Diese beinhalten allgemeine Einflüsse durch die Digitalisierung, Filialisierung, Internationalisierung und Globalisierung sowie den Entwicklungen des Leerstandes und der ökonomischen Gesamtsituation. Auf der Ebene des Quartiers wird dabei die Zusammensetzung der Demographie, das Angebot der Mobilität und grünen Infrastruktur sowie der Konnektivität tragend. Ein Überblick der unterschiedlichen Einflüsse unterteilt in den Ebenen ist in der Abbildung 5 ersichtlich:



Abbildung 5: Einflüsse auf das Erdgeschoss auf Mikro- und Makroebene (eigene Darstellung)

3.1 Veränderungen des Konsumverhaltens über die Zeit bis in die Gegenwart

Die Veränderungen im Einzelhandel sind historisch betrachtet eng mit dem Wandel der Konsumgesellschaft verknüpft. Bis zur Nachkriegszeit dominierten kleinteilige Handelsstrukturen, die zumeist von Einzelpersonen oder Familien geführt wurden (Neiberger und Steinke 2020: 21). Konsum diente in dieser Zeit primär der Sicherung des Lebensunterhalts (Ermann und Pütz 2020: 64). Ein typisches Beispiel aus dieser Periode ist der Greißler, der den täglichen Bedarf abdeckten.

Nach dem Krieg vollzog sich ein gesellschaftlicher Wandel von der Produktions- zur Konsumgesellschaft, die einen lebensgestaltenden Konsum hervorbrachte (Ermann und Pütz 2020: 64). Ursachen dafür waren neu gewonnene Ressourcen wie Zeit und finanzielle Mittel, ein erweitertes Warenangebot und eine zunehmende Auswahl innerhalb einzelner Warentypen (Ermann und Pütz 2020: 64). Ab den 1960er-Jahren ging die Anzahl der Einzelhandelsunternehmen zurück, während sich der Umsatz auf eine geringere Zahl an Betrieben konzentrierte (Neiberger und Steinke 2020: 21). Diese Zentralisierung zeigte sich besonders deutlich im Lebensmittelhandel. Die Massenproduktion und der Massenkonsum waren prägende Themen dieser Zeit.

Parallel dazu gewann die Ansiedlung des Einzelhandels am Stadtrand an Bedeutung, wobei große Flächen für diesen Zweck genutzt wurden. Diese Entwicklung wurde durch die zunehmende Mobilität der Gesellschaft begünstigt, wodurch auch die Nachfrage nach stadtrandnahen Einkaufsgelegenheiten stieg (Neiberger und Steinke 2020: 21). In den 1990er-Jahren stagnierte das Wachstum der Einkommen, während die Einkommensungleichheit leicht zunahm (Ermann und Pütz

2020: 64). Eine Besonderheit dieser Zeit war die Einführung des freien Samstags, der sich zunehmend dem Konsum und dem Einkaufen widmete (Ermann und Pütz 2020: 64).

In den letzten Jahren änderten sich auch die angebotenen Waren und Konsumgüter. So wurden beispielsweise Schönheitspflegeprodukte und Dienstleistungen wie Kosmetikstudios zu bedeutenden Handelssegmenten (Ermann und Pütz 2020: 64). Aktuelle Trends konzentrieren sich auf den Bereich Fitness, der durch Dienstleistungen wie Personal Training, innovative Sportformate und zahlreiche Nahrungsergänzungsmittel für einen gesunden Lebensstil geprägt ist.

Die gegenwärtigen Entwicklungen im Einzelhandel werden auch durch flexible Arbeitsstrukturen wie Homeoffice und Gleitzeit beeinflusst (MA 18 2011: 108), ein Trend, der durch die Corona-Pandemie verstärkt wurde und weiterhin anhält. Diese Veränderungen führen zu einer Neugewichtung der Tagesabläufe und einer stärkeren Integration von Wohnen, Arbeit, Freizeit und Kultur (MA 18 2011: 108). Durch die verlängerte Aufenthaltszeit im Wohnumfeld steigt bei Bewohner:innen aller Altersgruppen das Bewusstsein für eine attraktive und vielfältige Nachbarschaft sowie eine ausgewogene Angebotsmischung (MA 18 2011: 108).

Gleichzeitig bewirken technologische Fortschritte eine zunehmende Digitalisierung von Produktionsprozessen. Ortsgebundene Handels- und Wirtschaftsbeziehungen verlieren an Bedeutung, während der kleinteilige Handel weiter zurückgeht (MA 18 2011: 108). Großhandel und Gewerbe verlagern sich zunehmend an den Stadtrand (MA 18 2011: 108).

Ein weiterer Fokus liegt auf dem motorisierten Individualverkehr, der den öffentlichen Raum durch Parkflächen und Emissionen stark beansprucht (MA 18 2011: 108). Einkaufs- und Fachmarktzentren befinden sich heute häufig in stadtnahen Gebieten, die primär mit dem Auto erreichbar sind (Wirtschaftskammer Wien 2011: 68).

Zukin et al. (2016: 5) führt an, wie sich das Konsumverhalten im angloamerikanischen Raum in den letzten Jahren verändert hat. Die Prioritäten liegen auf einer größeren Auswahl, wodurch auch in Kauf genommen wird, größere Strecken dafür zurückzulegen. Ebenso spielen Soziale Medien eine tragende Rolle: als Werbeplattform, Informationsquelle und zum Vergleichen von Angeboten (Zukin et al. 2016: 5). Heute sind die Konsument:innen abhängig von elektronischen Endgeräten, Autos und globalen Marktgeschehen (Zukin et al. 2016: 5). Sie wollen einen guten, möglichst günstigen Preis, eine große Auswahl und ausgeweitete Öffnungszeiten (Zukin et al. 2016: 5). Dies ist eher für größere Geschäfte umsetzbar, ein inhaber:innengeführtes Geschäft hat hier oftmals kaum finanzielle und personelle Ressourcen, um die Zeiten auszuweiten. Für den Einzelhandel in der heutigen Zeit gilt es laut Zukin et al. (2016: 195), dass man auf die Bedürfnisse und Wünsche der Kund:innen rasch eingeht und auf Trends und den Wandel reagiert.

3.2 Die Makrotrends im Einzelhandel

Der Einzelhandel wird derzeit maßgeblich von fünf sogenannten Megatrends, also Trends, die auf der Makroebene stattfinden, beeinflusst. Ein Megatrend zeichnet sich durch die Zusammenführung einer Vielzahl einzelner Trends aus (Jahn 2022: 526). Im Kontext des Einzelhandels sind diese Megatrends auf Basis der Makroebene die Digitalisierung, der Leerstand, die Filialisierung sowie die Internationalisierung und Globalisierung. Alle genannten Bereiche unterliegen tiefgreifenden Veränderungen, die den Strukturwandel im Einzelhandel erheblich prägen.

3.2.1 Digitalisierung

Der Megatrend der Digitalisierung beeinflusst zahlreiche Lebensbereiche, einschließlich Gewerbe und Handel. Besonders in den vergangenen 15 Jahren ist die Digitalisierung zunehmend spürbar geworden (Neiberger 2020: 208). Dieser Trend wurde durch die Corona-Pandemie weiter beschleunigt (Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit 2021: 4 f). Häufig wird der Rückgang des stationären Einzelhandels primär der Digitalisierung zugeschrieben (Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit 2021: 8). Dabei ist jedoch eine Differenzierung zwischen der Digitalisierung an sich und dem daraus entstandenen Online-Handel erforderlich.

Die digitale Transformation wird definiert als „die Verwendung von Daten und algorithmischen Systemen für neue und verbesserte Prozesse, Produkte und Geschäftsmodelle“ (BMWK 2024). Sie umfasst nicht nur die Einrichtung eines Online-Shops, sondern auch die Bereitstellung informativer Websites, einen überzeugenden Online-Auftritt und die Nutzung sozialer Medien (Neiberger 2020: 209). Zudem führt die Digitalisierung zu einer zunehmenden Verschmelzung von Konsum, Handel und Produktion, wodurch traditionelle Grenzen zwischen diesen Bereichen zunehmend verschwimmen (Ermann und Pütz 2020: 65).

Der Online-Handel, auch als E-Commerce bezeichnet, umfasst „jede Art von geschäftlichen Transaktionen (z. B. Verkauf oder Kauf von Waren und Dienstleistungen) sowie elektronisch abgewickelte Geschäftsprozesse (z. B. Werbung), bei denen die Beteiligten auf elektronischem Wege miteinander verkehren und nicht durch physischen Kontakt interagieren“ (Kollmann 2024). Smartphone-Shopping und die emotionale Ansprache über soziale Medien beeinflussen das Kaufverhalten der Konsument:innen zunehmend (Jahn 2022: 526 f; Neiberger 2020: 208). Der ursprünglich stationäre Marktplatz verlagert sich dabei in die digitale Welt (Jahn 2022: 526f), und der Online-Handel wächst stetig (RZU et al. 2018: 9). Mittlerweile wird der Online-Handel als „dritter Standort“ des Einzelhandels, neben der Innenstadt und der Peripherie, bezeichnet (Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit 2021: 6).

Die Digitalisierung bietet jedoch auch Chancen für den stationären Handel. In einigen Fällen erfolgt zunächst der Vertrieb über einen Online-Shop, bevor die Expansion in den stationären Handel umgesetzt wird (Neiberger 2020: 208). Beispiele hierfür sind im und um das Untersuchungsgebiet verkaufstarke Marken wie MJAM (vom Online-Supermarkt zum stationären Supermarkt) oder Waterdrops (vom Online-Supplemente-Hersteller zu Flagship-Stores). Auch kleinere Start-ups wie dariadeh (nachhaltiges Fair-Fashion-Label) haben diesen Weg eingeschlagen. Diese Beispiele verdeutlichen, dass der stationäre Handel weiterhin eine Relevanz für bestimmte Produktgruppen besitzt. Nach Mensing und Neiberger (2016: 110 ff) hängt die Wahl zwischen Online- und stationärem Handel von den Eigenschaften des Produkts, den soziodemographischen Merkmalen der Konsument:innen, deren Internetaffinität sowie der jeweiligen Kaufsituation ab.

Der inhaber:innengeführte Einzelhandel gilt als Hauptverlierer des digitalen Wandels. Die Ursachen liegen primär in einer fehlenden Wettbewerbsfähigkeit bei der Preisgestaltung, mangelnden zeitlichen und finanziellen Ressourcen sowie einem unzureichenden Wissen im Bereich der Digitalisierung, beispielsweise beim Aufbau von Websites oder der Nutzung sozialer Medien (Neiberger 2020: 209; MWIDE 2019; Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit 2021: 8). Um diese Defizite auszugleichen, sind gezielte Unterstützungsangebote erforderlich. Ein Ansatz könnte darin bestehen, die Digitalisierung auf der Ebene von Nachbarschaften (Grätzl-Ebene) anzupassen (Neiberger 2020: 210). Dies würde eine digitale Präsenz ermöglichen, ohne die internen Ressourcen der Unternehmen übermäßig zu belasten. Zusätzlich existieren unterschiedliche Förderprogramme, die den digitalen Transformationsprozess im Einzelhandel unterstützen. Zukünftig wird Cross-Channeling, die Verknüpfung von stationärem Handel und Online-Handel, weiter an Bedeutung gewinnen (Neiberger 2020: 208).

Die Vorteile der Digitalisierung liegen vor allem bei den Sozialen Medien, die kostengünstig Werbeeinschaltungen bringen, auch kann mittels Rezensionen auf qualitativ hochwertige Geschäfte aufmerksam gemacht werden, das über die herkömmliche mündliche Weiterempfehlung hinausgeht. Ein zentraler Punkt ist dabei das Können der Eigentümer:innen, um diese Form der Kommunikation und Sichtbarkeit bestmöglich nutzen zu können (Zukin et al. 2016: 6). Gleichzeitig sind z.B. auch Zahlungsvorgänge, z.B. Kartensysteme, in den Lokalen durch die Digitalisierung vereinfacht worden und machen den Einkauf für die Kund:innen niederschwelliger (Zukin et al. 2016: 6).

3.2.2 Leerstand

In der Stadtforschung wird häufig der Begriff des „subjektiven Leerstands“ verwendet, der „all jene Lokale umfasst, die unterentwickelt sind: Sie werden entweder gar nicht genutzt oder stark unter- bzw. fehlgenutzt“ (Wirtschaftskammer Wien 2024: 38). Subjektiver Leerstand macht das reale Nutzungsverhalten sichtbar und lässt sich daher insbesondere in der Erdgeschosszone vergleichsweise leicht erfassen und dokumentieren (Wirtschaftskammer Wien 2024: 38).

Aufgrund der unzureichenden Datenlage war es im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich, zwischen realem und scheinbarem Leerstand zu differenzieren. Daher wurde bei der Datenerhebung die Annahme des subjektiven Leerstands zugrunde gelegt.

Unternutzung

Eine besondere Form des Leerstands stellt die Unternutzung dar. Diese wird vor allem dann erkennbar, wenn die ursprünglich zgedachte Nutzung einer Erdgeschosseinheit – etwa als Gewerbe- oder Handelsfläche – nicht mehr gegeben ist und die Funktionalität verloren geht (Wirtschaftskammer Wien 2024: 30). Bretschneider (2014: 11) spricht in diesem Zusammenhang von einer „Entfunktionalisierung der Erdgeschosszone“, die sich häufig in einer Umnutzung zu Lagerflächen oder Garagen äußert.

Neben der potenziell höheren Wertschöpfung durch die Vermietung von Lager- und Parkflächen spielt auch der Ausbau von Dachgeschoßen eine wesentliche Rolle. Mit der zunehmenden Wohnraumschaffung steigt die Nachfrage nach Stellplätzen, die durch das Wiener Garagengesetz (WGarG) rechtlich geregelt ist (Bretschneider 2014: 11; Fohringer 2012: 16; Wirtschaftskammer Wien 2024: 30). Gemäß der aktuellen Stellplatzverordnung müssen sämtliche Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden. In gründerzeitlichen Gebäudestrukturen, wie sie auch im Siebensternviertel vorzufinden sind, führt dies häufig zur Integration von Stellplätzen in Form von Kleingaragen oder Stapelparkern im Erdgeschoss (Wirtschaftskammer Wien 2024: 30). Diese Umnutzung beeinträchtigt die Durchlässigkeit der Fassaden und verändert dadurch das Erscheinungsbild des Quartiers (Wirtschaftskammer Wien 2024: 30).

Ein weiterer Aspekt der Unternutzung betrifft die Differenzierung zwischen realem und scheinbarem Leerstand (Wirtschaftskammer Wien 2024: 29). Während realer Leerstand sichtbar und tatsächlich vorhanden ist, handelt es sich beim scheinbaren Leerstand beispielsweise um Lokale, die zwar vermietet, aber nicht genutzt werden und daher de facto nicht als Leerstand gelten (Wirtschaftskammer Wien 2024: 29). Diese Formen von Leerstand und Unternutzung sind in Wien zunehmend wahrnehmbar (Riessland et al. 2011: 40).

Ein immer präsenteres Beispiel für die Unternutzung von Erdgeschosszonen ist das Aufkommen sogenannter Dark Stores. Diese stellen eine spezielle Form des Lebensmittel- oder Einzelhandels dar, die vollständig ohne Kund:innenverkehr auskommt. Die Bestellabwicklung erfolgt ausschließlich online. Für das Quartier selbst ergeben sich durch die Vermeidung von sichtbarem Leerstand kaum nennenswerte positive Effekte. Vielmehr kann die Attraktivität eines Straßenabschnitts durch den häufig intensiven Lieferverkehr erheblich beeinträchtigt werden (Wirtschaftskammer Wien 2024: 29).

Gründe und Arten von Leerstand

Die Arten des Leerstands können auf unterschiedliche Ursachen zurückgeführt werden. Bretschneider (2014: 82 f) benennt in ihrer Studie spezifische Gründe für Leerstände, die sich den von der Wirtschaftskammer Wien (2024: 38 ff) veröffentlichten Kategorien von Leerstand zuordnen lassen:

- **Konjunktureller Leerstand:** Dieser entsteht infolge wirtschaftlicher Schwankungen, beispielsweise durch eine vorherrschende Rezession oder die Zunahme des Online-Handels.
- **Struktureller Leerstand:** Dabei handelt es sich um Flächen, die über einen längeren Zeitraum, üblicherweise mindestens drei Monate, leerstehen (Wirtschaftskammer Wien 2024: 39). Diese Art des Leerstands ist für die vorliegende Arbeit von besonderer Relevanz. Die Ursachen hierfür liegen in der baulichen Beschaffenheit einzelner Gebäude, wirtschaftlichen Herausforderungen oder rechtlichen Rahmenbedingungen.
- **Fluktuationsbedingter Leerstand:** Dieser tritt während eines Mieter:innenwechsels auf. Da er in die Mietkalkulation einbezogen wird, entstehen hierdurch keine wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Schäden.
- **Spekulativer Leerstand:** Diese Form des Leerstands liegt vor, wenn Gebäude ausschließlich zu Anlagezwecken erworben werden. Der Leerstand dient dabei der Erhöhung der Flexibilität beim Verkauf und der Reduktion des Verwaltungsaufwands für die Immobilienbesitzer:innen.
- **Latenter Leerstand:** Dieser besteht, wenn Flächen zwar vermietet sind, die Mieter:innen diese jedoch trotz eines bestehenden Mietverhältnisses nicht nutzen. Als Ursachen werden die Reservehaltung von Flächen oder ältere Mietverträge genannt.

Zwischen lebhafter Umgebung und Leerstand

Schwarzenecker erklärte in einem Interview mit der Tageszeitung *Der Presse* (2012), dass ein erstes Anzeichen für die Veränderung einer Einkaufsstraße in der sogenannten „Verramschung“ des Einzelhandels liegt. Demnach beginnt der qualitative Niedergang einer Einkaufsstraße, wenn weniger wertschöpfungsintensive und innovative Geschäftslokale dort Einzug halten. Beispiele für eine solche „Verramschung“ sind der Verlust etablierter Betriebe und Einzelhändler:innen sowie die Ansiedlung von Spielcasinos, Imbissen und zunehmend verbreiteten Automatenshops (siehe Abbildung 6). Infolgedessen verlieren die Einkaufsstraßen auch ihre ursprüngliche Funktionalität.

In Wien waren von dieser Entwicklung um 2012 vor allem Einkaufsstraßen in Bezirken außerhalb des Gürtels betroffen (*Die Presse* 2012); mittlerweile ist dieses Phänomen auch in anderen Lagen der Stadt zu beobachten. Als positives Gegenbeispiel wurde damals die Neubaugasse im Untersuchungsgebiet genannt. Sie galt als eine „Straße der Expert:innen“, die sich durch ihre spezialisierten Betriebe ein Alleinstellungsmerkmal erarbeitet hatte (*Die Presse* 2012). In Wien beträgt die geschätzte Leerstandsquote im Erdgeschoss rund 10% (IG Architektur 2025).



Abbildung 6: Automatenshop Gumpendorfer Straße (eigene Aufnahme 2024)

Die Folgen von Leerstand

Die Folgen von Leerstand lassen sich in gesellschaftlich-soziale, wirtschaftliche und bauliche Auswirkungen unterteilen. Dabei wird deutlich, dass das Fehlen einer Nutzung erhebliche Konsequenzen in verschiedenen Lebens- und Arbeitsbereichen nach sich ziehen kann.

Die Erdgeschosszone wird als Spiegelbild eines Grätzls beschrieben (Wirtschaftskammer Wien 2024: 40). Belebte Quartiere stehen für eine gut funktionierende Nachbarschaft mit Treffpunkten im öffentlichen Raum. Im Gegensatz dazu verringert ein hoher subjektiver Leerstand die Attraktivität eines Viertels und kann langfristig zu einer Veränderung des Images führen (Wirtschaftskammer

Wien 2024: 40). Dieser Effekt wird in der Stadtforschung durch die Broken-Window-Theorie beschrieben: Eine hohe Leerstandsquote fördert Vandalismus in Form von Graffiti, Plakatierung, Vermüllung und der Zerstörung von Türen und Fenstern. In der Folge steigt auch die Kriminalität im Viertel (Wirtschaftskammer Wien 2024: 40).

Die wirtschaftlichen Folgen von Leerstand können sowohl unmittelbare als auch langfristige Auswirkungen haben (Wirtschaftskammer Wien 2024: 41). Eigentümer:innen erleiden Einbußen durch den Verlust von Mieteinnahmen, während langfristige Leerstände in einigen Fällen den Marktwert und die Mietpreise des betroffenen Gebäudes mindern. Darüber hinaus gehen Arbeitsplätze verloren, was nicht nur die unmittelbare Umgebung, sondern auch weitere Bereiche betrifft (Wirtschaftskammer Wien 2024: 41). Häufig wird bei Leerstand versucht, die betroffenen Flächen mit einer gleichen oder ähnlichen Nutzung erneut zu belegen (Fohringer 2012: 25). Zukünftig bedarf es jedoch verstärkt innovativer Ansätze und individueller Lösungen, die Mut zu neuen Konzepten erfordern (Wirtschaftskammer Wien 2024: 42 f.).

Bauliche Auswirkungen manifestieren sich einerseits in den hohen Investitionen, die erforderlich sind, um langfristige Leerstände an aktuelle Anforderungen anzupassen oder die Bausubstanz wiederherzustellen. Erdgeschossflächen, die lange ungenutzt bleiben, können bauliche Schäden erleiden, die teilweise irreparabel sind und das gesamte Gebäude betreffen können (Wirtschaftskammer Wien 2024: 41). Andererseits führt die Angst vor Leerstand bei Neubauten zunehmend dazu, dass die Erdgeschosszonen nicht mehr für Geschäftslokale vorgesehen werden. Stattdessen werden diese Flächen für Fahrradabstellplätze, Kinderwagenabstellplätze und ähnliche Nutzungen verwendet (Wirtschaftskammer Wien 2024: 41). Eine spätere Umnutzung ist in den meisten Fällen nicht realisierbar, da sowohl die Grundrisse als auch die Raumhöhen nicht den Anforderungen von Geschäftslokalen entsprechen (Wirtschaftskammer Wien 2024: 41).

3.2.3 Filialisierung versus Inhaber:innengeführte Handel

Im Einzelhandel wird zwischen nicht-organisierten und filialisierten Unternehmen unterschieden. Der nicht-organisierte Einzelhandel (Neiberger und Steinke 2020: 19 f) umfasst inhaber:innengeführte Betriebe mit kleinteiligen Strukturen, meist mit einem traditionellen Hintergrund, die keine Filialen darstellen. Ein typisches Beispiel für diese Form des Einzelhandels sind Fachgeschäfte unterschiedlichster Art. Bemerkenswert ist, dass solche Betriebe trotz ihrer nicht-organisierten Struktur über mehrere Standorte verfügen können (siehe Definition Filiale). Als großer Vorteil von inhaber:innengeführten Geschäftslokalen wird angeführt, dass das Geld primär in der Kommune selbst bleibt und nicht an Großkonzerne in andere Städte und Länder geht (Zukin et al. 2016: 2). Das heißt Besitzer:innen leben und konsumieren in der Stadt, wo sie auch ihr Geschäft haben. Neiberger und Steinke (2020: 19 f) weisen darauf hin, dass der nicht-organisierte

Einzelhandel sowohl in Bezug auf Umsatz als auch Marktanteil rückläufig ist, was als strukturelles Problem betrachtet wird. Die Digitalisierung wird dabei häufig als Grund für das Verschwinden dieser Geschäftsform genannt, da sie grundlegende Veränderungen in den Geschäftsstrukturen bewirkt. Eine detaillierte Analyse hierzu erfolgt in Kapitel 5.2.1.

Diese Form des Einzelhandels ist im Siebensternviertel von besonderer Bedeutung, da das Viertel für seine kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen bekannt ist (Heintel 2021: 17). Eine hervorstechende Eigenschaft ist die vielfältige Spezialisierung der einzelnen Geschäfte, was zu einer Zunahme der Nutzungsvielfalt führt.

Im Gegensatz dazu steht die Filialisierung. Ein Unternehmen gilt als filialisiert, wenn es mindestens fünf Verkaufsstellen an verschiedenen Standorten betreibt, die unter einer einheitlichen Leitung stehen (Ausschuss für Definitionen für Handel und Distributionen 2006: 68). Die Koordination erfolgt über das Eigentum, wobei die einzelnen Filialen dem übergeordneten Unternehmen gehören (Neiberger und Steinke 2020: 21). Während die Autonomie der Filialen stark variieren kann, bleibt der Name der Geschäfte einheitlich. Filialist:innen sind bei Vermieter:innen besonders beliebt, da sie als verlässliche Mieter:innen gelten und häufig höhere Mieten zahlen (*Die Presse* 2012).

Filialisierung tritt häufig auf nationaler Ebene auf, während grenzüberschreitende Filialen ihren Ursprung im US-amerikanischen Markt haben (z. B. Woolworth, Hollister). Aufgrund mangelnder Erfahrung am regionalen Markt wird dieses Vorgehen sowohl in der Literatur als auch in der Praxis als risikoreich angesehen, was häufig zu einem temporären Markteintritt und anschließendem Rückzug führt (Hardaker 2020: 218). Filialbetriebe können zudem nach ihrem geografischen Aktionsradius in regional, überregional und international agierende Unternehmen unterteilt werden (Petersen 2022: 195), wobei diese Differenzierung in der vorliegenden Arbeit nicht weiter betrachtet wird. In dieser Arbeit werden Franchisesysteme als Filialsysteme behandelt, da keine relevanten Unterschiede für den Fokus dieser Untersuchung bestehen. Franchisesysteme zeichnen sich jedoch durch eine stärkere Autonomie der einzelnen Standorte aus, die jedoch – ähnlich wie bei Filialsystemen – variieren kann (Neiberger und Steinke 2020: 21).

Im Vergleich zum nicht-organisierten Einzelhandel ist die Filialisierung im gegenwärtigen Handel besonders präsent, insbesondere in den Bereichen Lebensmittel sowie Textil/Bekleidung (Neiberger und Steinke 2020: 21). Dies hat zu einer Zunahme individueller Gewerbeflächen geführt, wodurch jedoch die Anzahl der Standorte insgesamt zurückgegangen ist. Diese Entwicklung fördert die Filialisierung (Wirtschaftskammer Wien 2024: 32).

Ein hoher Filialisierungsgrad wird laut Neiberger (2020: 211) als stabilisierender Faktor im Einzelhandel betrachtet. Der Filialisierungsgrad beschreibt den Anteil der Filialen am stationären Einzelhandel im Verhältnis zur Gesamtzahl der Einzelhandelsgeschäfte in Prozent (KMU Forschung Austria 2022: 4). Der Rückgang des nicht-organisierten Einzelhandels hat zu einem Anstieg von Leerständen geführt, wobei Filialen aufgrund ihrer Resilienz deutlich seltener betroffen sind (Neiberger 2020: 211). Gleichzeitig führt eine zunehmende Filialisierung zu einer „Uniformität der Standorte“ (Neiberger 2020: 211; Wirtschaftskammer Wien 2011: 68).

Filialist:innen bevorzugen Standorte mit guter verkehrstechnischer Anbindung, da diese die höchste Nachfrage versprechen (BBSR 2014: 24). In Wien lag der Filialisierungsgrad 2018 bei 40 % und stieg bis 2022 auf 41 %. Zwischen 2003 und 2022 betrug das Wachstum rund 10 % (KMU Forschung Austria 2019: 1; KMU Forschung Austria 2022: 3).

3.2.4 Internationalisierung und Globalisierung

Die Internationalisierung des Einzelhandels wird laut Hardaker (2020: 218) immer relevanter, Die Internationalisierung ist zwar keine grundlegend neue Entwicklung, nimmt jedoch weiterhin eine bedeutende Rolle ein und wird relevanter (Hardaker 2020: 218). Sie wird definiert als „der Betrieb, durch eine Firma oder Allianz, von Geschäften oder anderen Formen des Einzelhandelsvertriebs in mehr als einem Land“ (Hardaker 2020: 227). Dieser Prozess umfasst sowohl die Beschaffung von Produkten als auch deren anschließenden Vertrieb (Hardaker 2020: 218). Die gegenwärtigen Entwicklungen sind vor allem auf neue, liberalisierende Richtlinien zurückzuführen (Hardaker 2020: 218). Trotz dieser Veränderungen bleibt die Marktaktivität des Einzelhandels überwiegend auf das Inland beschränkt, wobei eine Zunahme grenzüberschreitender Filialisierungen eine neue Dynamik darstellt (Hardaker 2020: 218). Solche Schritte werden häufig dann unternommen, wenn der heimische Markt stagniert (Hardaker 2020: 218 f). Allerdings zeigt sich, dass Unternehmen den internationalen Markt nicht selten wieder verlassen müssen, da das Wissen über die jeweiligen Zielmärkte unzureichend ist (Hardaker 2020: 218 f).

Ein weiterer Trend in diese Richtung ist die Globalisierung. Diese geht nicht primär von den Ketten aus, es handelt sich auch um eine Globalisierung, wenn Emigrant:innen Ware verkaufen, die in ihren Herkunftsländern bekannt ist (Früchte, etc.) und nicht immer führt dies zu einer Abwertung hinsichtlich Innovation und Wertschöpfung (Zukin et al. 2016: 6). Man kann also nicht immer davon ausgehen, dass es durch die Globalisierung zu einer reinen Vereinheitlichung kommt. Teilweise fühlt man sich auch von anderen Sachen inspiriert, bringt Nischenprodukte auf den Markt (z.B. exklusive

Lebensmittel). Das bedeutet nicht zwingend, dass eine Einkaufsstraße dadurch einheitlicher wird und ihren Charakter verliert (Zukin et al. 2016: 25).

3.2.5 Ökonomische Gesamtsituation

Ein Aspekt, der sowohl auf der Makro- als auch auf der Mikroebene betrachtet werden kann, ist die ökonomische Gesamtsituation. Alle vier Konjunkturphasen haben hierbei einen Einfluss. Derzeit verursacht die Rezession einen Rückgang des Kaufverhaltens bzw. werden Kaufentscheidungen sorgfältiger getroffen (Bierbaumer und Bilek-Steindl 2024).

Derzeit gelten daher der Ukraine-Krieg und die Energiekrise als ein Auslöser, der dazu führt, dass weniger Geld ausgegeben wird bzw. man länger überlegt, bevor größere Investitionen stattfinden (AK Wien 2024: 17). Die Studie der Arbeiterkammer (2024: 16) zeigt außerdem, dass die Teuerungen das Einkaufsverhalten der Konsument:innen in den letzten Jahren erheblich beeinflusst hat. Es wird hier deutlich, dass man durch unterschiedliche Maßnahmen zwar beeinflussen kann, wo die Konsument:innen ihr Geld ausgeben, gleichzeitig wird durch die vorherrschende Wirtschaftslage bestimmt, wie viel Geld ausgegeben wird.

Betrachtet man nun die Ökonomie von Seiten der Mikroebene, so spielt die Innovation eine wichtige Rolle. Zukin et al. (2016: 197) führt dabei den wichtigen Argument ab, dass der innovative Einzelhandel oftmals besonders attraktiv für Kund:innen ist und auch abseits vom Einkaufserlebnis sogar Straßenzüge aufwerten kann, durch die kreative Auslagengestaltung. Zentral ist dabei nur die Frage, wer denn wo einkauft und bei innovativem Handel ist dies oft auch eine finanziell gut dargestellte Bevölkerungsschicht. Gleichzeitig braucht es auch ein leistbares Angebot in einer Nachbarschaft, denn nicht jede:r kann in diesen hochwertigen Geschäften einkaufen. Diese Argumentationslinie zeigt, dass das der Innovationsgrad ein wichtiger Indikator für die Beschreibung der Nachbarschaft sein kann, wodurch die Veränderungen über die Jahre zu einem Indikator für den Strukturwandel sein können.

In dieser Arbeit wird unter anderem die Wertschöpfungsintensität untersucht. Ein wichtiger Faktor, um einen Indikator für diese zu haben, ist laut Zukin et al. (2016: 13f) der Außenauftritt von Geschäften. Preisgünstige Läden mit geringer Wertschöpfungsintensität sind auch von außen erkennbar, indem sie grell beleuchtet, viel Ware, eine unordentliche Präsentation der Waren und eine Einrichtung aus Plastik und weniger hochwertigen Materialien vorweisen. Geschäfte mit hoher Wertschöpfung wiederum sind kuratiert, zeigen eine meist geringe Auswahl an Produkten und wirken auf die Kund:innen aufgeräumt und strukturiert (Zukin et al. 2016: 13f).

3.3 Einflussfaktoren auf der Mikroebene

3.3.1 Lokaler demographischer Wandel

Die Demografie stellt eine zentrale Komponente im Kontext des Strukturwandels dar. Dabei ist das Alter der Konsument:innen ein entscheidender Faktor für die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Produkten sowie für die Bereitschaft, für diese Qualität höhere Preise zu zahlen (Jahn 2022: 527 f). Besonders interessanter Forschungsansatz hinsichtlich des Einflusses der Demographie auf das Quartier findet sich in im Vierfelder-Quartiersmodell nach Moore und Gober (1986). So haben die Wohnformen in einem Quartier enorme Auswirkungen auf die demographische Zusammensetzung (Schnur 2010: 85). Einfamilienhausstrukturen sind dahingehend weniger dynamisch wie Wohnungen im Mietsegment. Ebenso kann auch durch das Implementieren von z.B. Mehrgenerationwohnformen eine neue Dynamik in ein Quartier kommen, wodurch sich die Nachfrage ändert. Aufbauend auf die Forschungen von Moore und Gober (1986) konnte der Ansatz des „demographischen Impacts“ entwickelt werden. Dieser kann auf der Wohnquartiersebene an folgenden Indikatoren festgemacht werden: „an der Veränderung der Altersstruktur (z.B. Überalterung), der Haushaltsstruktur (z.B. Zunahme der Einpersonenhaushalte), der sozialen Zusammensetzung (z.B. Zunahme von Rentnern) und der ethnischen Zusammensetzung (z.B. Zunahme von Migranten)“ (Schnur 2010: 117). All diese Einflüsse haben in weiterer Folge Konsequenzen für das jeweilige Quartier und deren Erdgeschosszonenstruktur.

Forschungsergebnisse von Jahn (2022: 527 f) zeigen zum Beispiel, dass die steigende Erwerbsquote innerhalb der weiblichen Bevölkerung und die daraus resultierende erhöhte Liquidität zu einer wachsenden Nachfrage dieser Gruppe nach wertschöpfungsintensiveren Produkten führen. Daraus resultiert die Aussage: Je mehr Geld die Bevölkerung zur Verfügung hat, desto höher ist auch die Wertschöpfung in der Nachbarschaft.

Einen weiteren Forschungsansatz bieten die Sinus-Milieus, einem Gesellschaftsmodell für das Etablieren von Zielgruppen (SINUS Markt- und Sozialforschung 2025). Personen, die ähnliche Wertevorstellungen und soziale Voraussetzungen mitbringen, bilden eine Gruppe (ein „Milieu“). Die Übergänge verlaufen dabei fließend. „Dabei fließen in die Analyse grundlegende Werteorientierungen, Einstellungen zu Familie, Freizeit, Arbeit, Bildung Konsum, Geld etc. ein“ (Beninghaus 2024: 7). Sie finden Anklang in der Forschung hinsichtlich Konsumverhaltens und werden im Marketing oftmals als Referenz angeführt. Auch die Pandemie oder unterschiedliche Formen der Migration werden diesbezüglich mitgedacht.

Allumfassend wird gezeigt, dass die Demographie einen großen Einfluss auf ein Quartier haben kann und diese ein Angebot verändern kann. Zudem wurde deutlich, dass die Demographie ebenso einer

Vielzahl an Einflussfaktoren unterliegt und einen hohen Grad an Komplexität aufweist. Fehlt die Nachfrage an bestimmten Produkten durch eine gewisse Bevölkerungsschicht (z.B. Migrant:innen), so wird auch das Angebot auf Dauer abnehmen. Umgekehrt kann eine Bevölkerungsgruppe mit einer Nachfrage an urbanen Produkten (z.B. „gesunde“ Formen von Fast Food) ein Angebot ermöglichen.

3.3.2 Mobilität

„Ein qualitativ hochwertiger öffentlicher Raum, der die Mobilitätsbedürfnisse der Einzelhändler:innen und Gewerbetreibenden berücksichtigt, trägt zu funktionierenden Einkaufsstraßen mit guten Nahversorgungsqualitäten für die Bewohner:innen bei.“ (MA 19 2023: 27)

Die Mobilität gilt als ein wichtiger Motor für einen funktionierenden Einzelhandel (Zukin et al. 2016: 19). Auch in dem Zitat der MA 19 (2023: 27) wird deutlich, dass nicht nur die Wahl des Fortbewegungsmittels bei den Konsument:innen, sondern auch bei den Einzelhändler:innen selbst liegt. Dies beinhaltet vor allem ein gut durchdachtes Anlieferungskonzept, wodurch in weiterer Folge der Einkauf von Kund:innen nicht negativ beeinflusst wird. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, inwiefern die Mobilität als Treiber für den funktionierenden Einzelhandel gesehen werden kann. Außerdem sollen auch kritische aktuelle Stimmen Sichtbarkeit erlangen.

Die Fachliteratur ist sich bei dem Thema Mobilität einig, Aussagen wie bei Riessland (2011: 195), dass „die Verkehrsmittelwahl insbesondere der Anteil der Fußgänger:innen und Radfahrer:innen großen Einfluss auf das Nachfrageverhalten der Haushalte und damit auf die Lebensfähigkeit von Geschäften in Erdgeschosszonen hat“, zeigen die enge Verbindung zwischen Einzelhandel und Mobilität. Auch die Wirtschaftskammer Österreich (2022: 16 f) publizierte eine Studie, wo klar ersichtlich wurde, dass die Kund:innen sich Einkaufsstraßen wünschen, die autofrei sind, da diese Fußgängerzonen als stressfrei und lärmberuhigt eingestuft werden. Der Verkehr hat somit auch einen großen Einfluss auf das Erdgeschoss und es entsteht eine gegenseitige Abhängigkeit (Bretschneider 2014: 16; RZU et al. 2018: 12).

Laut einer Werbekampagne der Wirtschaftskammer Steiermark (2024) wurde für Graz eine Diskussion losgelöst. Der Werbespruch (siehe Abbildung 7) gibt an, dass die Verkehrsberuhigung und der daraus resultierende Fokus auf die aktive Mobilität, d.h. Rad- und Fußverkehr, ein wirtschaftsschädigender Faktor ist. Somit sieht sie anders als die Wirtschaftskammer Österreich (2022) etc. den Grund nicht bei einer vorherrschenden Rezension oder der Veränderung des Einkaufsverhaltens, um nur wenige zu nennen, sondern bei der durch Studien belegten

Verkehrsberuhigung, die dem Einzelhandel förderlich ist. Trotz der wissenschaftlichen Auseinandersetzung ist dieses Thema noch oft, primär in Wahlkampagnen, Diskussionsgrundlage.

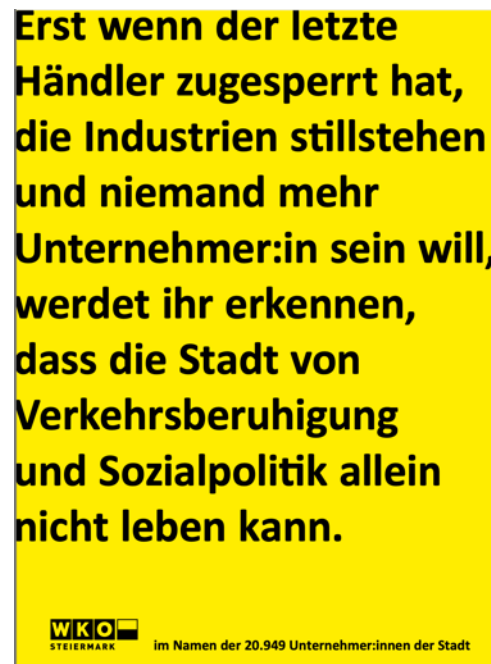


Abbildung 7: Stadt oder Stillstand (WK Steiermark 2024)

In Wien, so eine Studie von der WKO (2022: 19) zeigt, dass die häufigste Anreiseart beim stationären Handel (abseits vom täglichen Bedarf) die öffentlichen Verkehrsmittel (65 %), gefolgt vom zu Fuß gehen (40%) und dem Auto (37%) sind. Dennoch sind (breite) Gehsteige in manchen Teilen Mangelware, allgemein sind Freiräume in Gebieten mit hoher Bebauungsdichte, wie es auch das Siebensternviertel ist, begrenzt verfügbar. Somit ist der Straßenraum der der primäre Freiraum (Wirtschaftskammer Wien 2024: 30). Wird dieser nur dem motorisierten Verkehr zugeschrieben, so verliert die Straße und in weiterer Folge das Erdgeschoss an Attraktivität (Wirtschaftskammer Wien 2024: 30). Im Untersuchungsgebiet wird hier von Seiten des Bezirks aktiv dagegen gearbeitet (z.B. Verkehrsberuhigung Mariahilfer Straße, klimafitte verkehrsfreie Zollergasse etc.).

Zukin et al. (2016: 19) sieht in der Infrastruktur, insbesondere in Form von öffentlichen Transportmitteln, einen maßgeblichen Einfluss auf den Einzelhandel. Vor allem durch den Bau einer neuen Bus- oder U-Bahnstation kommen mehr potentielle Kund:innen in das Grätzl, wodurch der Einzelhandel stark profitiert (Zukin et al. 2016: 19). Im Umkehrschluss wiederum hat eine schlechte Verkehrsanbindung einen negativen Einfluss auf den Handel.

3.3.3 Konnektivität

Darunter versteht man die Kennzahl, „inwieweit Aktivitäten miteinander verknüpft werden können, sodass eine neue übergeordnete Qualität für die Akteur:innen entsteht“ (Jahn 2022: 529). Es gilt also beim Handel möglichst viele verschiedene Angebote und Nutzungen an einem Ort anzubieten. Eine hohe Konnektivität weisen Fachmarkt- und Einkaufszentren, aber auch Superstores, wo Lebensmittel, Technik, Drogerieartikel, Textilien uvm. an einem gesammelten Ort verfügbar sind, auf. Dieses Verknüpfen, der Konnektivität, führt dazu, dass der Einkauf möglichst schnell und effizient erledigt werden kann und mehr Freizeit für die Konsument:in entsteht. Daher gelten sie als besonders attraktiv und erfahren zunehmend an Beliebtheit bei den Kund:innen. Ein Raum, wo die Konnektivität allumfassend gegeben ist, ist der Online-Handel, auch hier werden Websites, die mehrere Produktgruppen im Angebot haben, zunehmend beliebter.

Auch bei Zukin et al. (2016: 5) wird der zentrale Aspekt der Konnektivität als wichtig empfunden. Darunter fällt die Erreichbarkeit zu Fuß, Interdependenzen von Wohnort und Arbeitsort, ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen und Waren und die Möglichkeit, möglichst viele Aspekte innerhalb eines Einkaufes miteinander kombinieren zu können. Auch die Studienergebnisse von Suwala et al. (2023: 225) zeigen, dass die Vielfalt an Geschäften an einem Ort und vielfältige Wegketten und Kopplungskäufen die Attraktivität von Einkaufsstraßen erhöhen.

Man sieht auch beim Thema der Konnektivität, dass viele weitere Aspekte, wie die Mobilität und die Erreichbarkeiten, ein großer Bestandteil davon sind. Grundsätzlich gilt, dass sich die Kund:innen mit möglichst wenig Aufwand ein umfassendes Einkaufsverhältnis wünschen und Orte, die dies ermöglichen präferieren.

3.3.4 Grüne Infrastruktur

Die Aufwertung des öffentlichen Raums durch grüne Infrastruktur ist in Zeiten des Klimawandels und der jährlichen Zunahme an Hitzetoten unumgänglich. Im Zusammenhang rückt der Begriff der „Green Gentrification“ in den Fokus, der als ein weiterer Treiber von Gentrifizierungsprozessen gesehen wird. Darunter versteht man den Prozess der Verdrängung, der durch das Entstehen bzw. der Aufwertung von Grünräumen in einer zunächst einkommensschwächeren Nachbarschaft folgen (Rigolon und Collins 2023: 770). Dabei wird in der Theorie davon ausgegangen, dass das Implementieren von Grünraum als Treiber für die Aufwertung und im weiteren Schritt für die Verdrängung benachteiligter Gruppen resultiert. Insbesondere in der Stadtplanung und bei politischen Entscheidungsträger:innen wird das Thema zunehmend von hoher Relevanz. Beispiele für „Green Gentrification“ sind unter anderem das Aufwerten von vorhandenen Parkanlagen,

Verbesserung der grünen Infrastruktur (Baumanteil und Begleitgrün erhöhen) und das Etablieren der aktiven Mobilität (Rad- und Fußverkehr) (Rigolon und Collins 2023: 771).

Rigolon und Collins (2023: 772 ff) wählen einen umfassenderen Ansatz, dem „Green Gentrification Cycle“. Der Zyklus beschreibt, dass Gentrifizierung nicht nur eine Folge von Begrünung sein kann, sondern ihr auch vorausgehen kann. Durch die sogenannten gentrifizierenden Personen aus der Mittelschicht kann es zu einer zunehmenden Nachfrage an Grünräumen kommen. Mit Hilfe von Initiativen und Vereinen insbesondere dieser Schicht kommt es zu einer Aufwertung. Ebenso spielt die Immobilienwirtschaft eine tragende Rolle, wodurch es zu einer Bereitstellung von grüner Infrastruktur durch die Bauherr:innen selbst kommt. Ein zentrales Stichwort ist hier eine Form der städtebaulichen Verträge, die insbesondere in den USA eine hohe Relevanz aufweisen. Eine Baugenehmigung in dem gewünschten Ausmaß ist oftmals nur mit einer Bereitstellung von öffentlichen Räumen, wie in etwa die Aufwertung der grünen Infrastruktur, zu sehen. Neben diesem Fokus auf den Akteur:innen gibt es im Zyklus ebenso die wechselseitige Verstärkung zwischen grüner Stadtentwicklung und Aufwertungsprozessen.

Die Problematik ist, dass Grünraum grundsätzlich positive Auswirkungen auf die psychische und physische Gesundheit und Klimawandelanpassungen haben. Davon auszugehen, dass die Etablierung von Grünräumen zu Verdrängungsprozessen führen können und deswegen diese nicht weiter voranzutreiben, ist der falsche Ansatz. Es ist wichtig, dass die möglichen Ausgänge mitgedacht werden und es zu bewussten Regelungen durch Entscheidungsträger:innen kommt. In diesem Kontext fordern Rigolon et. al (2024: 13) dazu auf, dass die Forschung sich vermehrt auf Green Gentrification als Zyklus anhand von Fallbeispielen fokussieren soll. Durch die wissenschaftlichen Erkenntnisse könnte man daher zu einer Basis für ebendiese politischen Entscheidungen beitragen.

Eine Besonderheit hinsichtlich der Erdgeschosszone ergibt sich durch das Sozialverhalten der neuen Bewohner:innenschicht. Mit Einzug dieser kommt es zu einer Veränderung des Konsumverhaltens, den Werten und der Lebensweise (Rigolon und Collins 2023: 776). Dieser Aspekt hat einen großen Einfluss auf die Strukturen des Einzelhandels in einem Stadtquartier. Neue Formen haben das Potential sich durchzusetzen, während andere wiederum Verdrängung erfahren. Hier gilt es Zusammenhänge mit der oben genannten Commercial Gentrification zu sehen.

3.4 Künftige Entwicklungen?

Wie kann die Zukunft des Erdgeschosses aussehen, wenn der Handel geht? Diese Frage rückt vermehrt ins Zentrum der Einzelhandelsforschung. Sperle (2012: 283f) spricht in seiner Dissertation von einer Metamorphose des Einzelhandels: der Handel befindet sich dabei im konstanten Wandel und bringt Veränderungen mit sich. Diese bedeuten nicht, dass sich die Lage per se verschlechtert, sondern dass jede Veränderung ihre guten und schlechten Seiten hat. Die vorherrschende Monofunktionalität wird mittlerweile wieder mehr durch soziale Qualitäten ersetzt. Dabei geht es nicht darum, die Einkaufsmöglichkeiten aus dem urbanen Kern zu verdrängen, sondern auf die Schlüsselakteur:innen zu setzen, die Daseinsvorsorge zu sichern, aber nicht mit einem Überangebot die potentiellen Kund:innen zu überfordern (Sperle 2012: 284). Es gilt zu definieren, ob es sich um strukturellen oder um temporären Leerstand handelt. Man muss dabei der Frage nachgehen, welche Nutzung in der Einheit aber auch im umliegenden Gebiet noch Sinn ergibt. Wenn diese ursprüngliche Nutzung (z.B. durch den Einzelhandel) nicht mehr nachgefragt wird, dann bedarf es an einer Handlung (Sperle 2012: 285). *„Es besteht aber der begründete Verdacht, dass Konzentrationsprozesse im Einzelhandel – wie wir sie heute allenthalben beobachten können – Flächen zurücklässt, für die es keine neue Nachfrage gibt.“* (Sperle 2012: 283). Das ist eine Frage, mit der man sich in Hinblick auf das Erdgeschoss in Zukunft beschäftigen muss.

Geht es um das Thema Wohnen, so braucht es in Zukunft eine Anpassung der Rahmenbedingungen. Primär spielt dabei die Festlegung der Nutzung im Flächenwidmungsplan eine Rolle, so sollte man in Zukunft auch im Bestand an Umwidmungen und Anpassungen denken (Fohringer 2012: 25). Hier zeigt sich ebenso, dass eine ehemalige Nutzung nicht unbedingt mit der neuen im Zusammenhang stehen muss.

Das Erdgeschoss, so auch der Ansatz dieser Arbeit, soll nicht nur auf den Einzelhandel beschränkt werden. Daher eignet sich der holistische Ansatz, der alle Formen der Nutzung beinhaltet, als sinnvoll. Eine neue Wohnnutzung soll z.B. nicht als Versagen des Einzelhandels gelten, wichtig für das Empfinden ist, dass eine Nutzung gegeben ist. Kritisch zu betrachten sind die Tendenzen hinsichtlich Unternutzung und Leerstand, hierfür braucht es in Zukunft klare Regelungen, die sich für eine belebte Erdgeschosszone aussprechen.

4 Problemstellung und Forschungsfragen

4.1 Die Problemstellung und Zielsetzung

Die Erdgeschosszone gilt als eine komplexe Einheit, die von einer Vielzahl an Faktoren beeinflusst wird. Diese sind nicht statischer Natur, sie befinden sich konstant im Wandel, was eine Forschung zugleich spannend aber auch herausfordernd gestaltet. Es gilt hier zu hinterfragen, welche Aspekte mehr und welche weniger einen Einfluss auf das Erdgeschoss haben. Die Literatur bietet eine gute Basis, auf Grund der unterschiedlichen Definitionen des Erdgeschosses sowie der Verwendung von Erdgeschoss und Einzelhandel als Synonym, sind die bisherigen Forschungsergebnisse nicht immer von Relevanz. Zudem beschränkt sich die Forschung meist auf Kartierungen von leerstehenden Erdgeschosszonen und Unternutzungen, in den meisten Fällen auf einmalige Erhebungen oder Erhebungen mit einem Abstand von weniger als sechs Monaten (Psenner 2023; Suwala et al. 2023; Stupphan 2017).

An diesem Punkt soll diese Arbeit ansetzen: Sie soll tiefgehende qualitative und quantitative Faktoren miteinbeziehen. Eine Tiefe dieser Art wurde so noch in keiner Weise in anderen Forschungen durchgeführt. Anhand dieser kann aufgezeigt werden, ob ein Strukturwandel in dem Untersuchungsgebiet von statten geht oder nicht. Neben quantitativen Indikatoren, die auf Grund ihrer Subkategorien eine hohe Differenzierung aufweisen, wird eine weitere Ebene, die qualitative, erhoben. Neben der qualitativen Einschätzung von Wohnnutzungen und Leerständen wurde die Wertschöpfung und der Innovationsgrad erfasst (siehe Kapitel 6). Die erhobenen Daten bieten einen zeitlichen Rahmen von insgesamt acht Jahren zwischen der ersten und der zweiten Erhebung, wodurch eine langfristige Tendenz nachgewiesen werden kann. Bisher gibt es keine Erhebungen, auch nicht mit Themenschwerpunkten zum Erdgeschoss wie dem Leerstand etc., die eine Zeitspanne dieser Länge umfasst. Auch die räumliche Ausbreitung ist bei dieser Arbeit weiter als bei anderen. Einige Erhebungen (Suwala et al. 2023; Zukin et al. 2016) beschränken sich auf ausgewählte Einkaufsstraßen, ohne das angrenzende Umfeld miteinzubeziehen. Diese Arbeit gibt einen Überblick über ein gesamtes Grätzl und umfasst somit neben Einkaufsstraßen unterschiedlicher Lagen auch Wohnstraßen.

Wie in Kapitel 2 beschrieben, braucht das Erdgeschoss mit seiner Vielfalt einen holistischen Ansatz, um dieses tiefgehend verstehen zu können. Die Arbeit soll nicht nur das Siebensternviertel beschreiben, sie soll auch eine mögliche Methode bieten, wie Erdgeschosszonen untersucht werden können.

Ein Teil der Erhebung ist der Leerstand, unterteilt in unterschiedliche Zustandskategorien. Die Problematik um den subjektiven Leerstand wurde bereits im Kapitel 3 erwähnt, es kann nur eine Kategorisierung von von außen sichtbaren Nutzungen erfolgen. Dies gilt für alle Kategorien, auch wenn sie einem intensiven Desk Research zu Grunde liegen, handelt es sich um eine subjektive Einschätzung der Autorin, der einer Fotodokumentation sowie Feedbackrunden zu Grunde liegt.

4.2 Die Forschungsfragen

Insgesamt gibt es zwei Forschungsfragen, die im Zuge dieser Arbeit beantwortet werden.

Die erste Forschungsfrage soll basierend auf die Theorie der *commercial gentrification* einen Überblick über die stattgefundenen Veränderungen im Bezirk zwischen 2016 und 2024 geben. Quantitativ erhobene Daten werden dabei mit der vorhandenen Theorie verglichen und diskutiert. Sie fragt des Weiteren nach dem Vergleich zu Ergebnissen, die bereits in anderen Forschungen für gesamt Wien erhoben wurden.

F1: *Welche Merkmale der commercial gentrification in Hinblick auf die Branchenstrukturen lassen sich im Wandel der Erdgeschossnutzungen im Siebensternviertel von 2016 bis 2024 identifizieren, und wie verhalten sich diese im Vergleich zu bestehenden Studien aus Wien?*

Zur Bearbeitung der Forschungsfrage werden die folgenden Hypothesen, die aus der Literaturanalyse resultieren, herangezogen:

H1.1: Die Leerstandsquote sowie die Unternutzung der Erdgeschosszone im Siebensternviertel ist, wie in gesamt Wien, zwischen 2016 und 2024 gestiegen. (vgl. imGrätzl.at 2020; Bretschneider 2014: 16)

H1.2: Die dominierende Nutzung des Erdgeschosses obliegt dem Einzelhandel, wobei es hier auch zu einem Rückgang seit 2016 kam.

H1.3: Es besteht ein Zusammenhang zwischen einem hohen Innovations- und/oder Wertschöpfungsgrad und einer erhöhten Stabilität dieser qualitativen Merkmale von Nutzungen.

H1.4: Entlang der Mariahilfer Straße kommt es zu einer zunehmenden Filialisierung, mit der ein geringer Grad an Innovation einhergeht. In anderen Lagen (B-Lagen) ist dies nicht der Fall.

Die zweite Frage legt den Fokus auf externe, gebietsspezifische Ereignisse, die laut der Literatur für Veränderungen im Erdgeschoss sorgen. Dabei werden vor allem Aspekte, wie die U-Bahn-Baustelle und die Aufwertung des öffentlichen Raumes, behandelt

F2: Welche Cluster ergeben sich im Siebensternviertel im Bereich der Erdgeschosszone in Hinblick auf den Wertschöpfungsgrad, den Innovationsgrad und der Filialisierung?

Folgende Hypothese wurden für die Beantwortung der Forschungsfrage formuliert:

H2.1: Entlang der U-Bahnbaustelle kommt 2024 es zu einer Zunahme von Leerstand im Vergleich zu 2016, wo noch keine Baustelle vorhanden war.

H2.2: Das Siebensternviertel ist in zwei Cluster unterteilt. Zum einen befindet sich das innovative Cluster mit hoher Wertschöpfung und geringer Filialendichte im nördlichen Teil nahe des Spittelberges, zum anderen gibt es ein Cluster mit hoher Filialisierung, geringer Innovations- und Wertschöpfungsdichte entlang der Mariahilfer Straße.

5 Das Siebensternviertel

Das Siebensternviertel befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk. Für die Forschung von besonderer Relevanz ist er durch seine vielseitigen Strukturen – Wohnen, Arbeiten, belebte Erdgeschosszone, kreative Nutzungen, all dies kann man im Untersuchungsgebiet vorfinden. Was einst ein Viertel für die Arbeiterschicht war, ist heute viel mehr ein beliebter Wohnort für die Mittelschicht (Schnelzer 2018: 72). Eine weitere Besonderheit ist, dass der Bezirk als Beispiel für einen gesamt durchlaufenen Gentrifizierungsprozess steht (Schnelzer 2018: 70). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Eine Veränderung der Bevölkerung hat auch Auswirkungen auf die Erdgeschosszone, wodurch dieser Aspekt kein unwichtiger für diese Arbeit ist. Heute ist der Bezirk vor allem für sein kulturelles Angebot, ob Museum, Theater, Galerien, bekannt. Ebenso konnte sich die Kulinarik entwickeln und einen Namen machen – viele neue (kreative) Gastronomiebetriebe machen ihre ersten Schritte im Siebten Bezirk (Schnelzer 2018: 71).

5.1 Historische Entwicklungen

Um die Strukturen vom siebten Bezirk näher verstehen zu können, bedarf es einen historischen Der siebte Gemeindebezirk entstand, wie auch die anderen Bezirke Wiens auf dörflichen Strukturen. So ist das heutige St. Ulrichs-Quartier, welches zum Teil im Untersuchungsgebiet liegt, ein ehemaliges typisches Angerdorf (Klaar 1971: 69). Diese Strukturen sind insbesondere durch das enge Parzellensystem, welches Auswirkungen auf die Nutzung der Erdgeschosszone hat, bis heute erkennbar (Klaar 1971: 70). Die gründerzeitlichen Strukturen werden auch in der Abbildung 8 deutlich, da ein Großteil der Gebäude vor 1919 errichtet wurde (Stadt Wien 2024). Diese Strukturen, die einst auf die Stadt der kurzen Wege ausgelegt waren, bilden auch den Grundstein für die heutige Bespielung des Erdgeschosses, welche zum Teil Vorteile (Platz für kleinteiligen Handel und Produktionsstätten), aber auch Nachteile (wie kaum adäquate Wohnnutzung) mit sich.

Eine weitere Besonderheit hinsichtlich der Strukturen im Quartier ist der Spittelberg. Dieser geht auf 1675-79 zurück, wo auf ehemaligen Gründen eines Bürger:innenspitals eine neue Siedlung angelegt wurde und den Beinamen „Kroatendörfel“ trug. Nach der Zerstörung im Zuge der Türkenbelagerung kam es im Anschluss zu einer Wiederbesiedelung 1692 (Klaar 1971: 71), wodurch die bis heute besonderen engen Strukturen entstanden sind. Diese heben sich nach wie vor vom restlichen Bezirk ab.

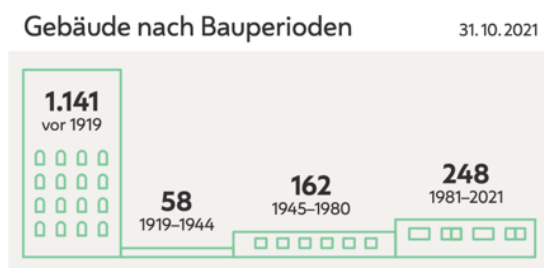


Abbildung 8: Gebäude nach Bauperioden, 7. Bezirk (MA 23 2024: 6)

5.2 Der Bezirk in Daten und Fakten

Der Neubau befindet sich innerhalb des Gürtels und weist eine den Innenstadtbezirken entsprechend hohe Bevölkerungsdichte auf. Insgesamt wohnen rund 31.513 Menschen (Stand 1.1.2024) im Bezirk, was 1,6 % der Wiener Bevölkerung ausmacht. Eine Besonderheit ist die Herkunft der Bewohner:innen, da 85 % der Bürger:innen aus Österreich oder einem anderen EU-Land kommen. Lediglich 15 % kommen aus einem Nicht-EU-Land, was im Vergleich zu Wien 6 % weniger sind (siehe Abbildung 9). Eine weitere Besonderheit bildet auch der Bildungsstand der Bevölkerung zwischen 25 und 64 Jahren ab. Über 50 % der Neubauer:innen haben einen Studienabschluss, in der gesamten Stadt sind dies nur 30%. Dies macht sich insbesondere bei den Pflichtschulabschlüssen und Lehren bemerkbar. Dies betragen im Neubau um 50 % weniger als in gesamt Wien (insgesamt 41 %).

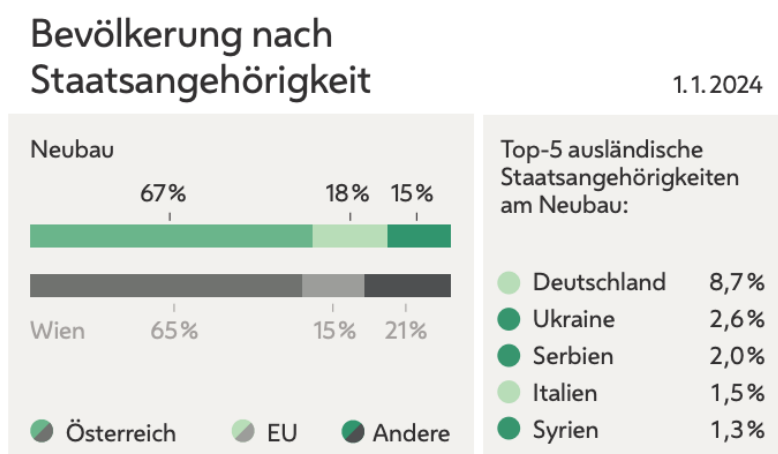


Abbildung 9: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit (MA 23 2024: 5)

Der Bezirk ist durch Verkehrsberuhigungen, wie jene der Mariahilfer Straße 2016 oder der Zollergasse 2021 bekannt. Dies spiegelt sich auch in der PKW-Dichte wieder, welche wienweit 36 Autos pro 100 Einwohner:innen beträgt. Im Neubau sind dies 29 Autos pro 100 Einwohner:innen. (Landesstatistik Wien MA 23 2024; Stand 2023). Betreffend die grüne und blaue Infrastruktur besitzt

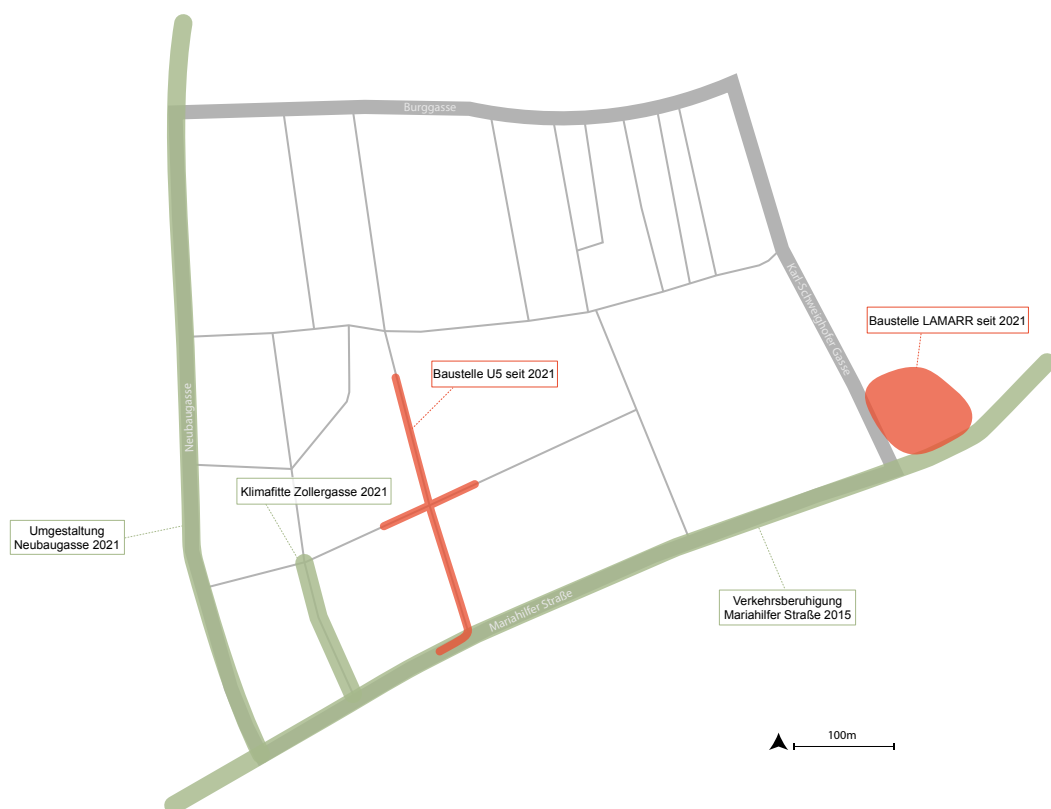
der siebte Bezirk mit nur 9 % Anteil den geringsten in Wien, wodurch vor allem im Bereich der Klimawandelanpassungen große Herausforderungen auf den Bezirk zukamen.

Beim Siebensternviertel handelt es sich um einen lebendigen Stadtteil, der eine zentrale Lage in der Stadt aufweist und nicht unweit von der hochfrequentierten Mariahilfer Straße liegt (MA 19 2023: 136). Es handelt sich um ein kleinräumiges Gebiet mit diversen Qualitäten in Hinblick auf den Raum, Lärm und die Beschattung (MA 19 2023: 137). Der über die Stadtgrenzen bekannte Spittelberg mit dem allseits bekannten Christkindlmarkt bildet eine Anlaufstelle im Gebiet. Neben der Mariahilfer Straße wurden auch die Neubaugasse und die Siebensterngasse als laute Straßen eingestuft, die zugleich eine hohe Passant:innenfrequenz und belebte Erdgeschosszone aufweisen (MA 19 2023: 137). Der Kontrast wiederum zu ruhigen Straßen ist auch im Siebensternviertel gegeben. Einige Besonderheiten des Bezirkes nennt Markus Reiter, der derzeitige Bezirksvorsteher im Siebten Bezirk: „altehrwürdige Wirtshäuser, die coolen Locations, das Museumsquartier, Bürgerhäuser, Ateliers, Gemeindebau und bahnbrechende Stadtentwicklungsprojekte“ (Landesstatistik Wien MA 23 2024: 2). Ebenso ist der Bezirk für den Kreativ- und Gastronomiesektor bekannt.

Der Öffentliche Raum von Neubau ist lebendig und vielfältig, zudem gibt es innerhalb des Bezirks auch individuelle Grätzeldentitäten (MA 19 2023: 8). Insbesondere die kleinteilige Einkaufsstruktur mit individuell geführten Einzelhandel und einer breiten Outdoor-Gastronomie bringt Belebtheit mit sich. Nebengassen sind zudem geprägt von der Wohnnutzung geprägt (MA 19 2023: 8). Diese Mischnutzung zieht sich durch den gesamten Bezirk, wo Wohnen, Arbeiten und Freizeitnutzung eng verknüpft existiert (MA 19 2023: 8).

5.3 Stadtplanerische Ereignisse im Untersuchungsgebiet

Im letzten Jahrzehnt war das Untersuchungsgebiet der Schauplatz vieler stadtplanerischen Ereignisse, die zum Teil aus öffentlicher Hand, zum Teil auch durch private Investor:innen getätigt wurden. Die Folgen dieser Ereignisse betreffen, unabhängig des finanziellen Ursprungs, ebenso den öffentlichen Raum sowie die Erdgeschosszone. Veränderungen bringen jedoch auch Herausforderungen, wie Baustellenlärm, temporäre Leerstände uvm. mit sich. Neben den Aufwertungen rund um die Mariahilfer Straße, Neubaugasse und Zollergasse befinden sich aktuell im Gebiet auch zwei größeren Baustellen, jener auf der Mariahilfer Straße beim ehemaligen Leiner-Gebäude, heutiges Lamarr und der Ausbau der U5-Haltestelle Neubaugasse. Dabei handelt es sich jedoch um temporäre Veränderungen, letzteres hat auch das Potential, die kleinteilige Wirtschaft nach Fertigstellung im Gebiet zu beeinflussen. Auf der Karte 1 befindet sich ein Überblick über die soeben genannten Projekte.



Karte 1: Stadtplanerische Ereignisse im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)

Im Jahre 2015 wurde die Innere Mariahilfer Straße als verkehrsberuhigte Straße, eine der längsten in Wien, eröffnet (Mobilitätsagentur Wien GmbH 2020). Mit diesem Schritt wurde die Aufenthaltsqualität erheblich erhöht. Ein weiterer Schritt in Richtung klimafitte Begegnungszone fand fünf Jahre später in der Zollergasse statt. Hier wurde im Frühjahr 2021 mit Hilfe von Begrünung,

Sitzmöglichkeiten und der Reduktion der Stellplätze ein neuer Aufenthaltsbereich geschaffen, der zum langen Verweilen einlädt. Auch in der Neubaugasse wurde der MIV drastisch reduziert und der Fokus auf die aktive Mobilität gelegt. Dies bringt nicht nur Vorteile im öffentlichen Raum, auch für die lokale Ökonomie wird ein positiver Effekt spürbar sein (Scherer 2021). *„Die Umgestaltung der beliebten Einkaufsmeile bei der Mariahilfer Straße ist ein Musterbeispiel dafür, wie schön der öffentliche Raum sein kann.“* (Scherer 2021)

Baustellen bringen große Herausforderungen mit sich, die in den meisten Fällen jedoch auch in Folge direkte, meist positive, Auswirkungen auf die Umgebung haben können. Zudem kann eine zu Beginn kurzfristige Veränderung des (Mobilitäts-)Verhaltens durch Straßensperren, Baustellen etc. einen Paradigmenwechsel einleiten und ein bislang autozentriertes Gebiet in Richtung ÖPNV-Nutzung aufwerten (MA 19 2023: 22, 136). Einer dieser Fälle ist auch im Untersuchungsgebiet vorzufinden – die aktuelle Baustelle U2xU3 Neubaugasse Lindengasse Ecke Kirchengasse. Dabei sollt das Grätzel rund um den Siebensternplatz an die U2 angebunden werden (Wiener Linien 2025a). Diese Zonen weisen vor allem eine hohe Frequenz an passierenden Menschen auf, das wiederum positive Auswirkungen für den Einzelhandel aber auch für die Gastronomie hat (MA 19 2023: 26). Zudem werden auch mehr Tourist:innen und Besucher:innen in das Gebiet geleitet, da sich die Anreise bequemer und einfacher gestaltet, was wiederum Auswirkungen auf die lokale Ökonomie hat (MA 19 2023: 26). In dieser Arbeit wird implizit auf die Auswirkungen dieser Baustelle eingegangen und analysiert, ob es zu vermehrten Leerstand in dieser Gegend kommt.

Eine weitere Baustelle, die mit Stand April 2025 stillsteht, ist das ehemalige Leiner-Gebäude. Durch die Insolvenz des Bauherrn, der Signa Holding, kam es zu einem Baustopp. Der ursprüngliche Plan, ein Luxusbauhaus zu errichten, wird so nicht mehr umgesetzt werden. Die Nutzung ist somit noch unklar, nähere Informationen über die Zukunft wird es im Sommer 2025 geben (ORF.at 2025). Folgendes Statement wurde diesbezüglich in den Medien veröffentlicht. *„Ein Luxuskaufhaus, wie Rene Benko es geplant hat, wird es nicht mehr werden. Dafür fehle derzeit ein Betreiber, zudem stecke der Einzelhandel in der Krise.“* (ORF.at 2025). Die Zunahme der Verkaufsfläche könnte mit dem derzeitigen Realisierungsvorhaben auch negative Auswirkungen auf die Erdgeschosszone abseits der 1A-Lage im Gebiet habe (MA 19 2023: 27).

All diese Faktoren haben auf der Mikroebene einen Einfluss auf die Erdgeschosszone, insbesondere auf den vom Einzelhandel geprägten Teil. In dieser Arbeit gilt es zu untersuchen, ob ein Einfluss diesbezüglich spürbar ist.

5.4 Entwicklungsplan Öffentlicher Raum Neubau und Josefstadt

Der Entwicklungsplan Öffentlicher Raum 2040, veröffentlicht 2023, behandelt den Öffentlichen Raum der Bezirke Neubau und Josefstadt. Nach einem zweijährigen Entstehungsprozess wurde so ein Konzept verfasst, das die Qualitäten des Öffentlichen Raums auch in Zukunft sicherstellt und Anhaltspunkte für die Transformation gibt. Explizit für diese Arbeit ist das Handlungsfeld zur Lokalen Ökonomie, das Empfehlungen für die Nutzung der Erdgeschosszone gibt, relevant. Des Weiteren gibt es auch im letzten Teil des Konzeptes (Teil C – Umsetzung) Vertiefungsgebiete, wo das Siebensternviertels eines davon ist.

Das Handlungsfeld „Lokale Ökonomie“ sieht unterschiedliche Ansatzpunkte vor, die vor allem das Wechselspiel Erdgeschoss und öffentlicher Raum näher betrachten. Grundsätzlich wird die These genannt, dass die Lebensqualität der Bewohner:innen zunimmt, wenn die Vielfalt an Waren und Dienstleistungen in Zusammenhang mit unterschiedlichen Geschäften und Lokale gegeben ist (MA 19 2023: 22). Der siebte Bezirk bietet hier mit seinen gründerzeitlichen Strukturen eine wertvolle Basis, die sowohl für die Nahversorgung als auch für die Produktion von Vorteil ist (MA 19 2023: 22). So wird eine Rückkehr von Handwerk, Produktion und Reparatur als positiv gewertet (MA 19 2023: 22). In diesem Zusammenhang sollte jedoch erwähnt werden, dass es bei diesen Nutzungen große qualitative Unterschiede geben kann. So ist ein Shop, der kostengünstig Handys repariert nicht gleichzusetzen mit einer Reparaturwerkstatt, die Instandhaltungsmaßnahmen an Vintage-Rennrädern durchführt.

Im siebten Bezirk ist mit einer Zunahme des Städtetourismus (z.B. durch die Lage von Hotels oder AirBnBs) zu rechnen, welcher ausschlaggebend für die Nutzung der ansässigen Gastronomie und des Einzelhandels sein kann. Durch diese Nutzung gehen jedoch auch die Beschwerde auf Grund der Zunahme des Lärmpegels einher (MA 19 2023: 22). Eine kritische Anmerkung bezüglich der kontroversen Nutzung von AirBnBs wurde im Konzept nicht weiter beachtet.

Ein zentraler Punkt wird in Zukunft auch die Rolle der U-Bahn sein, da mit den neuen Haltestellen auch die Attraktivität im Umfeld für den Einzelhandel steigt (MA 19 2023: 22). Die Corona-Pandemie wiederum zeigte, dass das direkte Wohnumfeld für die Versorgung eine wichtigere Rolle als davor spielte. Ein positives Beispiel ist, dass der Fensterladenverkauf zunahm und dadurch auch die Erdgeschosszone attraktiver wurde (MA 19 2023: 26). Negative Auswirkungen werden nicht genannt.

Im Kapitel zur Lokalen Ökonomie gibt es konkrete Handlungsansätze, die explizit darauf hinweisen, dass die Erdgeschosszone attraktiviert und gegebenenfalls neu interpretiert werden soll (MA 19 2023: 67). Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Positionierung der Schanigärten. Ein wichtiger Punkt schreibt die Zulassung hinsichtlich WCs, Kühlräume, Paketabholstationen oder Stromkästen vor. Unklar ist hier, ob es sich um solche im öffentlichen Raum handelt, die in keiner Verbindung mit einem Bestandsgebäude stehen oder ob hier auch die Nutzung des Erdgeschosses selbst angesprochen wird. Die Unternutzung des Erdgeschosses ist ein zentraler Punkt, der auch in solchen Konzepten nicht zu kurz kommen sollte, da es sich um eine direkte Auswirkung auf den öffentlichen Raum handelt.

44

Das Konzept zeigt viele Anhaltspunkte auf, die für die Erdgeschosszone von großer Wichtigkeit sind. Dennoch muss angemerkt werden, dass es für die Aussage bezüglich Leerstand keine (langfristige) Grundlagenforschung gibt. Ebenso wird nicht über die Qualität der Nutzung geschrieben (siehe Anmerkung zur Werkstatt). Auch wird der Online-Handel kaum erwähnt, der neben der Konkurrenz für den Einzelhandel auch den Lieferverkehr im Gebiet erheblich steigert und somit auch Auswirkungen auf den öffentlichen Raum hat. Ein U-Bahn-Bau und die Corona-Pandemie bringen nicht nur Mehrwert im Gebiet, viele Geschäfte mussten in dieser Zeit schließen, wodurch es auch zu einer Steigerung des Leerstandes kam. Die unterschiedlichen Herausforderungen, auf die es auch zu reagieren gilt, werden im Konzept äußerst kurz betrachtet. Hierbei braucht es noch konkrete Handlungsfelder, wie damit umgegangen werden kann.

6 Methode

Im Zuge dieser Arbeit wurde eine räumliche Analyse der Erdgeschosszone im Siebensternviertel im 7. Wiener Gemeindebezirk durchgeführt. Verglichen wurden dabei erhobenen Daten von Mai 2016 und Juli 2024. Die primäre Methodik ist die standardisierte Erdgeschosszonenkartierung, die in einer statistischen und räumlichen Analyse resultiert und in einer auf Basis von Erkenntnissen aus der Literatur Diskussion endet. Der Fokus lag dabei auf der Transformation der Erdgeschosszone hinsichtlich Leerstand, Nutzungsart, Wertschöpfung, Polynutzung und Innovationsgrad.

6.1 Standardisierte Erdgeschosszonenkartierung

Unter einer Kartierung wird „eine Methode zur Erfassung und Repräsentation der räumlichen Ausdehnung oder Verteilung eines zuvor definierten und abgegrenzten Forschungsgegenstandes“ verstanden (BAADE et. al. 2014: 47). Die Methode der Kartierung mit dem Fokus auf das Erdgeschoss wurde bislang primär mit einem speziellen Fokus angewandt, z.B. bei Hahn (Neiberger und Hahn 2020: 177) wurden bekannte deutsche Einkaufsstraßen in Hinblick auf Filialisierung und Textilisierung (=vermehrtes Aufkommen von Textilgewerbe) untersucht. Bei Suwala et al. (2023) wurde in einer Berliner Geschäftsstraße über einem Zeitraum von fünf Monaten die direkten Auswirkungen von der Corona-Pandemie anhand von Betriebsformen und Branchenstrukturen mehrmals innerhalb von sechs Monaten kartiert und analysiert. Psenner (2023) führt ihre Analysen ebenso wie jene dieser Arbeit in Wien durch, dabei handelt es sich bei ihr um eine einmalige Erhebung, die einen starken Fokus auf das Zusammenspiel zwischen Freiraum und Gebäude legt. Ihre Erhebung ist als Ausnahme zu sehen, da sie den Fokus nicht in der Erhebung, sondern erst in der anschließenden Analyse festlegt. Dadurch können ihre Daten auch von anderen Wissenschaftsrichtungen, so auch ihr Anliegen, analysiert werden. Auf Grund von sensiblen Daten sind die untersuchten Straßenzüge jedoch nicht nachvollziehbar geografisch verortet.

In den meisten anderen Fällen erfolgt, wenn überhaupt, jedoch lediglich eine einmalige Erhebung der Erdgeschosszone o.ä. (Fohringer 2012: 25), welche keine weitere Verwendung, ob im wissenschaftlichen oder öffentlichen Sektor, finden. Dabei wäre es besonders wichtig, regelmäßige Erhebungen durchzuführen, um möglichst aktuelle Daten gewährleisten zu können. In diesem Punkt gibt es einen großen Konsens in der wissenschaftlichen Auseinandersetzung da (Kosta 2019: 1102; Psenner 2023: 15; Wirtschaftskammer Wien 2024: 33, 42). Ebenso bietet das Zusammenspiel zwischen öffentlichen und wissenschaftlichen Sektor einen Mehrwert für alle. Erhobene Erdgeschosszonen-daten könnten als Grundlage für gezielte Maßnahmen zur Belebung der

Erdgeschosszone dienen. Auch handelt es sich bei der standardisierten Erhebung um eine Evaluierungsmethode für bereits angewendete Maßnahmen.

Besonders herausfordernd ist bei der Kartierung jedoch das Fehlen von statistischen Basisdaten explizit für die Erdgeschosszone, wodurch eine Analyse erheblich herausfordernder wird (Kosta 2019: 1103). Bei Kosta (2019: 1105ff) werden unterschiedliche Parameter für Erhebungen genannt, mit denen man Commercial Gentrification identifizieren kann. Darunter fällt das Erstellen eines Branchenverzeichnisses pro Einkaufsstraße, Anzahl der Geschäfte pro Einkaufsstraße, die Nutzungsart der Geschäfte und dem Geschäftsumsatz.

Die Erhebung wurde im ersten Schritt mittels Fotodokumentation des gesamten Untersuchungsgebietes durchgeführt. Mit dieser Grundlage wurden die Daten nach der von Musil und Eder (2016) erstellten Codierungsliste (siehe Anhang) in Excel ausgewertet. Zentral dabei war die Bereinigung der Daten aus dem Jahr 2016, damit eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Filialisierungsgrad, Wertschöpfung etc. gewährleistet werden kann. Die Nachvollziehbarkeit war über die vorliegenden Fotos von 2016 gegeben. Die Erhebung der Erdgeschossdaten im Mai 2016 erfolgte im Zuge einer Lehrveranstaltung an der Universität Wien, durchgeführt von Robert Musil und Jakob Eder. Die Datenerhebung 2024 erfolgte durch die Autorin selbst. Die Daten wurden nach der Erhebung mit Hilfe von dem Statistikprogramm Microsoft Excel, der Programmiersprachen Python und R sowie der Geoinformationssoftware QGIS analysiert und räumlich aufbereitet. Insbesondere die Clusteranalyse wurde mit der Programmiersprache Python durchgeführt, dabei sind alle für das Ergebnis wichtigen Daten im Anhang einsehbar.

Daten zum kartierten Gebiet

Das untersuchte Gebiet befindet sich im Siebensternviertel im 7. Bezirk. Die räumliche Eingrenzung bildet südlich die Mariahilfer Straße, westlich die Neubaugasse, nördlich die Burggasse und östlich die Karl-Schweighofer-Gasse (siehe Karte 2). Die Burggasse, Karl-Schweighofer-Gasse und die Neubaugasse wurden einseitig die dem Gebiet zugewandte Seite kartiert, bei der Mariahilfer Straße wurde auf Grund ihres Ranges als einzige Einkaufsstraße in 1A-Lage im Untersuchungsgebiet eine Kartierung auf beiden Seiten durchgeführt. In Summe handelt es sich um 17 kartierten Straßen.



Karte 2: Übersicht Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)

Insgesamt wurden an 440 Adressen 772 Erdgeschossseinheiten 2016 (=1,75 Einheiten pro Adresse) und 778 Erdgeschossseinheiten 2024 (= 1,77 Einheiten pro Adresse) standardisiert erfasst. Die Besonderheit der erhobenen Daten zeichnet sich darin aus, dass neben den Kategorien der Nutzungen und der Aufzeichnung der Leerstände weitere Parameter, wie die Innovation (0-1-2-999), die Wertschöpfung (0-1-2-999), die Filialisierung (0-1-999) und die Mehrfachnutzung (0-1-999) herangezogen wurden.

6.2 Beschreibung der Variablen

Bei den Nutzungen wurden die Daten in neun Hauptkategorien (Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Konsumdienste, Gewerbliche Dienste, Produktion, Kultur, öffentliche Einrichtungen/Gesundheit, Leerstand Gewerbe/Handel) unterteilt. Insgesamt gibt es 83 Subkategorien, welche der Codierungsliste im Anhang zu entnehmen sind. Des Weiteren wurden untenstehend Beispielbilder angefügt, die beispielhaft für bestimmte Kategorisierungen stehen (siehe Abbildung 12-15). In der folgenden Abbildung 11 sind die Variablen definiert und mit Beispielen für ein besseres Verständnis aus dem Untersuchungsgebiet ergänzt.

Variable	Definition	Beispiele
Grad der Innovation (kreativ/innovativ/modern)	obliegt den angebotenen Produkten und Dienstleistungen;	0: Bäckerei „Anker“ (Mariahilfer Straße 1D) 1: „Café Nil“

	gemessen wird dieser Grad innerhalb einer Kategorie Innovationsintensität/Kreativitätspotential: In der Erdgeschosszonen-Erhebung wurden die Nutzungen danach differenziert, ob die angebotenen Produkte oder Dienstleistungen ein Potential hinsichtlich einer kreativen oder innovativen Produktgestaltung aufweisen oder nicht. Die Waren sowie die Art deren Herstellung stellen eine Novität bzw. ein Erneuerungspotential für die jeweilige Warengruppe dar.	(Siebensterngasse 39) 2: Bio/Vegan-Lebensmittel „Han/s“ (Mondscheingasse 2) 999: betrifft die Kategorien Wohnen, öffentliche Einrichtungen/Gesundheit und Leerstand Gewerbe/Handel
Intensivität der Wertschöpfung (wertschöpfungsintensiv)	Basiert auf der Analyse der zu Verkauf stehenden Produkten und Dienstleistungen Wertschöpfungsintensität: In der Erdgeschosszonen-Erhebung wurden die Nutzungen danach differenziert, ob die angebotenen Produkte oder Dienstleistungen hinsichtlich der Preise und/oder der Ausstattung des Geschäftslokals hochpreisig sind oder nicht, gemessen am Durchschnitt der jeweiligen Branche.	0: Bäckerei „Anker“ (Mariahilfer Straße 1D) 1: „Café Nil“ (Siebensterngasse 39) 2: Einzelhandel „Samsonite“ (Mariahilfer Straße 27) 999: betrifft die Kategorien Wohnen, öffentliche Einrichtungen/Gesundheit und Leerstand Gewerbe/Handel
Filiale/Kette	Unter einer Filialisierung versteht man, wenn ein Unternehmen mindestens fünf Verkaufsfilialen an diversen Standorten hat, die unter einer Leitung stehen (vgl. Ausschuss für Definitionen für Handel und Distributionen 2006: 68). Darunter	0: „Café 7Stern“ (Siebensterngasse 31) 1: Bäckerei „Anker“ (Mariahilfer Straße 1D) 999: betrifft die Kategorien Wohnen,

	fallen in dieser Arbeit auch Franchisesysteme.	öffentliche Einrichtungen/Gesundheit und Leerstand Gewerbe/Handel
Polynutzung	einer Erdgeschosseinheit kann mehr als eine Nutzung gemäß der vorliegenden Nutzungskategorien zugeordnet werden; Unter Polynutzung wird dabei eine Einheit verstanden, die zugleich mehrere Nutzungen beinhaltet. Es schließt dabei die Art der Nutzungen aus, die sich temporär verändern (z.B. Pop-Up-Stores oder Räumlichkeiten, die stundenweise zur Miete angeboten werden, etc.).	0: Bäckerei „Anker“ (Mariahilfer Straße 1D) 1: Café und Friseur „Café Gepp“ (Mondscheingasse 16) 999: betrifft die Kategorien Wohnen, öffentliche Einrichtungen/Gesundheit und Leerstand Gewerbe/Handel

Abbildung 11: Beschreibung der erhobenen Variablen (eigene Darstellung)



Abbildung 12: Anker (Innovationsgrad 0 | Wertschöpfungsintensität 0 | Filialisierung 1) (eigene Aufnahme 2024)



Abbildung 13: HAN/S - koreanischer Greissler (Innovationsgrad 2 | Wertschöpfungsintensität 0 | Filialisierung 0) (eigene Aufnahme 2024)



Abbildung 14: GEPP Polynutzung 1 (Friseur und Café) (eigene Aufnahme 2024)



Abbildung 15: Café Nil Greissler (Innovationsgrad 1 | Wertschöpfungsintensität 1 | Filialisierung 0) (eigene Aufnahme 2024)

7 Ergebnisse und Diskussion der Erdgeschosszonenkartierung

Das Kapitel umfasst die Ergebnisse der Erdgeschosszonenkartierung inklusive einer Diskussion und Einbettung in den aktuellen Kontext, wenn möglich bezogen auf die Stadt Wien. Zu Beginn gibt es einen kurzen Überblick über den Anteil der einzelnen Nutzungskategorien im zeitlichen Vergleich, daraufhin folgt der erste Themenschwerpunkt zur Filialisierung gefolgt vom Leerstand. Abschließend wird auf den vertikalen Wandel hinsichtlich Wertschöpfung und Innovation näher eingegangen.

7.1 Die Nutzungskategorien – ein Überblick

Im folgenden Kapitel werden die Nutzungskategorien analysiert, dabei sind sowohl die statistischen als auch die räumlichen Veränderungen zwischen den zwei Erhebungsjahren 2016 und 2021 von Bedeutung. Eine Vertiefung einzelner Aspekte, z.B. dem Leerstand und der Unternutzung, folgen in den weiteren Kapiteln.

Übersicht über die Veränderungen der Nutzungskategorien zwischen 2016 und 2024

Die untenstehenden Balkendiagramme (Abbildung 16 und 17) geben einen Überblick über die Anteile der jeweiligen Nutzungskategorien im Vergleich zwischen 2016 und 2024. Die am meisten präsenten Kategorien sind im Jahr 2016 der Einzelhandel, die Gastronomie und die Wohnnutzung. Im Jahr 2024 wird deutlich, dass der Leerstand an Anteil gewinnt. Dieser ist anteilmäßig der Wohnnutzung gleichzusetzen. Der Anteil von Wohnnutzungen und der Gastronomie ist im Bezirk gleichgeblieben, ähnliches ist auch in der Tabelle 1 zu erkennen, wo die absoluten Zahlen über die Jahre hinweg nahezu ident sind. Der Einzelhandel wiederum verzeichnet einen Rückgang von 6 Prozentpunkten. Während im Jahr 2016 noch ein Wert von 46 % verzeichnet wurde, lag der Wert 2024 nur mehr bei 40%. Das bedeutet, dass 2016 nahezu die Hälfte aller Nutzungen im Erdgeschoss im Siebensternviertel dem Einzelhandel zugeschrieben waren. Während 2016 noch 356 Einzelhandelsstandorte aufgelistet wurden, sind es 2024 nur mehr 311 (-45). Bei den Kulturbetrieben, Konsumdiensten und der Produktion/Gewerbliche Dienste kam es zu keinen nennenswerten Veränderungen, eine leichte Tendenz zum Rückgang ist auch in diesen Nutzungskategorien spürbar (z.B. bei der zusammengefassten Kategorie der Produktion und den gewerblichen Diensten kommt es zu einem Rückgang von 1,7 Prozentpunkten). Im Vergleich der Jahre 2016 und 2024 zeigen sich deutliche Unterschiede in der der Kategorie Leerstand mit einer Zunahme von +8,2 Prozentpunkten, in absoluten Zahlen sind das zusätzlich 63 Leerstände im Untersuchungsgebiet. Eine weitere Veränderung verzeichnen die Öffentlichen Einrichtungen inkl.

Gesundheitseinrichtungen. Die Anzahl der Erdgeschossnutzungen in dieser Nutzungskategorie erhöht sich im Vergleich zu 2016 um einen Prozentpunkt bzw. um acht Standorte. Zusammenfassend wird sichtbar, dass es über die letzten acht Jahre zum Teil zu gravierenden Veränderungen, wie dem Einzelhandel und dem Leerstand gibt. Andere Kategorien blieben konstant. Im Weiteren Schritt werden diese Ergebnisse mit den Erkenntnissen aus der Literatur analysiert.

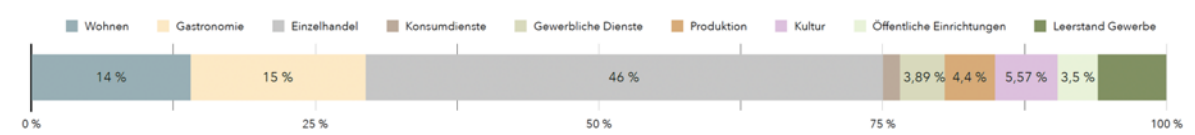


Abbildung 16: Anteile der Nutzungskategorien 2016 (eigene Darstellung)

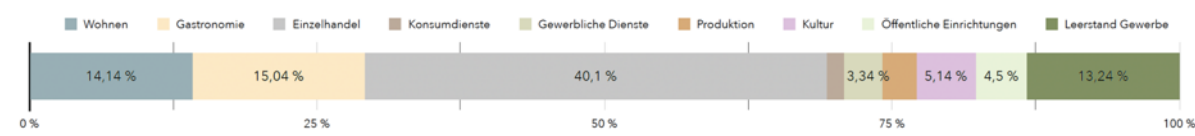


Abbildung 17: Anteile der Nutzungen 2024 (eigene Darstellung)

	2016		2024		Veränderung	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in Prozentpkt.
Einzelhandel	356	46,1	311	40,2	-45	-5,8
Gastronomie	118	15,3	116	15,0	-2	-0,3
Produktion/Gewerbliche Dienste	62	8,0	49	6,3	-13	-1,7
Kultur	43	5,6	40	5,2	-3	-0,4
Öff/Gesundheit	27	3,5	35	4,5	8	1,0
Konsumdienste	12	1,6	12	1,6	0	0,0
Wohnen	65	8,4	60	7,8	-5	-0,6
Garage	41	5,3	38	4,9	-3	-0,4
Leerstand	49	6,3	112	14,5	63	8,2
Summe	773	100,0	773	100,0		

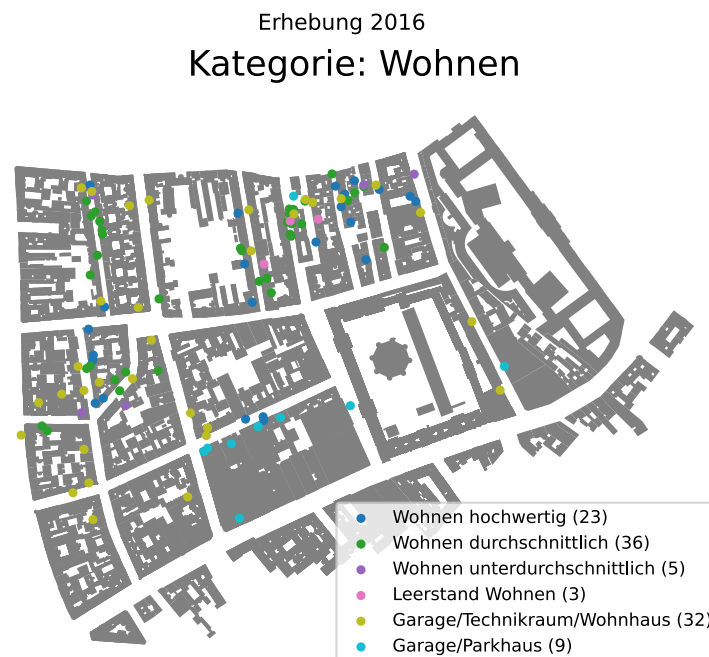
Tabelle 1: Übersicht der Nutzungskategorien 2016 und 2024 in absoluten Zahlen und in Prozent (eigene Darstellung nach Heinze 2025)

Wohnen

In den Karten 3 und 4 ist die räumliche Verteilung der Nutzungskategorie Wohnen differenziert in den Subkategorien darstellt. Betrachtet man den räumlichen Aspekt, so gibt es keine sichtbare Veränderung hinsichtlich der Verortung der Wohnnutzungen. Der besondere Fokus liegt im Norden des Gebiets, insbesondere im Grätzl um den Spittelberg, der wie in Kapitel 5 beschrieben wird, auch für die Wohnnutzung bekannt ist. Die gründerzeitlichen Strukturen bilden hierbei eine

richtunggebende Basis für das Wohnen. Insbesondere an den Einkaufsstraßen abgewandten Straßen wird das Erdgeschoss zum Zwecke des Wohnens genutzt. Ein Unterschied zeigt sich beim Zustand der Wohngebäude, hier kam es zu einer Zunahme des durchschnittlichen Zustandes, was dahingehend schlüssig ist, da die Gebäudefassaden aufgrund äußerer Einflüsse innerhalb des Betrachtungszeitraums von acht Jahren Abnützungen aufweisen können. An dieser Stelle muss des Weiteren noch erwähnt werden, dass sich der Zustand der Erdgeschosszone auf den von außen ersichtlichen Teil (z.B. Fassaden, Fenster, Türen) bezieht.

Der Trend hinsichtlich Leerstand entwickelte sich von drei gemessenen Leerständen im Jahr 2016 zu zehn leerstehenden Wohnungen im Erdgeschoss im Jahr 2024. Das Thema Leerstand ist auch bei der Wohnnutzung allgegenwärtig. So wurde im Kapitel 2.2.2 aufgezeigt, dass die Attraktivität des Wohnens im Erdgeschoss aus unterschiedlichen Gründen abnimmt. Als ein Grund wurden die erhöhten Betriebskosten genannt, die insbesondere durch die Energiekrise seit 2021 ausgelöst und durch den Ukraine-Krieg nochmals verstärkt wurden (International Energy Agency 2025). Um eine verifizierte Aussage treffen zu können, zu können, werden Interviewgespräche empfohlen, die aufgrund des Umfangs im Rahmen dieser Arbeit nicht durchgeführt wurden.



Karte 3: Räumliche Verteilung Wohnen 2016 (eigene Darstellung)

Erhebung 2024
Kategorie: Wohnen



Karte 4: Räumliche Verteilung Wohnen 2016 (eigene Darstellung)

Gastronomie

Gesamtheitlich betrachtet unterlag die Gastronomie keinem Trend, so blieb der Anteil in der Erdgeschosszone im Untersuchungsgebiet im Betrachtungszeitraum bei rund 15 % (Tabelle 1). In der Literatur ist die Gastronomie als aufstrebende Nutzung angeführt, die immer prominenter wird und zunehmend Platz, insbesondere in den Einkaufsstraßen, einnimmt. Diese Beobachtungen konnten im Untersuchungsgebiet anhand der Untersuchungen nicht bestätigt werden. Bei differenzierter Betrachtung der einzelnen Kategorien (Abbildung 18) lässt sich eine Besonderheit hinsichtlich zwei Subkategorien feststellen. Die Anzahl an Bars und Clubs ging von 28 auf 22 Betriebe zurück, bei den Imbissstuben wiederum kam es zu sechs zusätzlichen Nutzungen. Mögliche Gründe können hier bei den Auswirkungen der Corona-Pandemie liegen, denn durch die Pandemie, aber auch hinsichtlich der Rezession kam es zu einem vermehrten Rückgang der Clubs, Buschnegg (2024) schreibt, dass sich die Clubkultur in Wien allgemein in der Krise befindet. Man kann hierbei von einem Trend sprechen, der über das Untersuchungsgebiet hinausgeht (Makroebene). Gleichzeitig war zu dieser Zeit das Mitnahme von Speisen besonders beliebt, wodurch auch Take-away-Lokale eine Zunahme verzeichnen konnten (Schumann 2022). Diese Veränderung auf der Makroebene ist ebenso im Untersuchungsgebiet spürbar. Die räumlichen Verteilungen (Karte 5 und 6) zeigt zwischen den zwei Untersuchungsjahren keinen maßgeblichen Unterschied auf. Sichtbar ist jedoch, dass Gasthäuser

und Restaurants sich wieder um den Spittelberg lokalisieren, während Take-Away-Lokale in Einkaufsstraßennähe, primär der Mariahilfer Straße in ihrer A-Lage, vorzufinden sind. Ebenso finden sich der Großteil der Cafés im Umfeld der Einkaufsstraßen (B-Lage) vor allem im Umfeld der Mariahilfer Straße. Im Zusammenhang mit der Gastronomie stellt sich weiters die Frage, ob es im Betrachtungszeitraum zu einer Veränderung der Qualität und der Art des Angebotes kam. Dieses gilt es in einem nächsten Schritt für das Siebensternviertel zu analysieren.

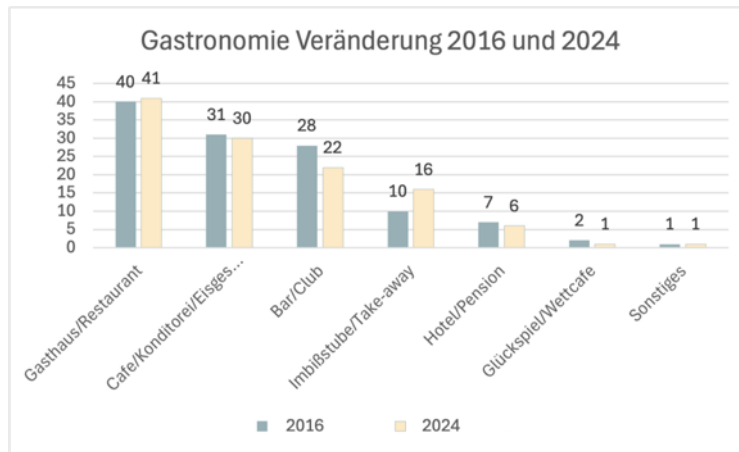


Abbildung 18: Absolute Veränderung der Gastronomie-Subkategorien zwischen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)

Erhebung 2016 Kategorie: Gastronomie



Karte 5: Räumliche Verteilung Wohnen 2016 (eigene Darstellung)

Erhebung 2024
Kategorie: Gastronomie



Karte 6: Räumliche Verteilung Wohnen 2024 (eigene Darstellung)

Einzelhandel

Der Rückgang des Einzelhandels in der Erdgeschosszone ist im Untersuchungsgebiet mit einer Abnahme von 6 Prozentpunkten spürbar (siehe Abbildung 19 und 20). In diesem Abschnitt liegt der Fokus auf den Subkategorien des Einzelhandels, inwiefern es hier Veränderungen am Anteil gibt und ob ob räumliche Besonderheiten feststellbar sind. Nach einer allgemeinen Analyse der Kategorie Einzelhandel werden die Subkategorien einer detaillierten Betrachtung unterzogen.

Die Abbildungen 19 und 20 zeigen, dass eine Veränderung zwischen 2016 und 2024 zu verzeichnen ist. Im Jahresvergleich fällt auf, dass der Lebensmittelsektor sich anteilmäßig nahezu verdoppelt hat, so ist er von 9% auf 15% gestiegen. Dies entspricht der global wahrgenommen Veränderungen im Sektor Lebensmittelfachgeschäfte (siehe Kapitel 2.2.3). Im Jahr 2024 ist die Kategorie Kleidung/Mode im Vergleich zu 2016 um 6 Prozentpunkte gesunken. Insbesondere der Online-Handel spielt bei der Kleidung/Mode aber auch bei elektronischen Geräten eine zentrale Rolle. Hier kann weiterhin ein Zuwachs verzeichnet werden. In Kapitel 7.1 wurde zu Beginn aufgezeigt, dass der Anteil der Hauptkategorie Öffentliche Einrichtung/Gesundheit eine leichte Zunahme verzeichnen konnte. Dies ist auch bei dem gesundheitsspezifischen Einzelhandel der Fall, der um 3

Prozentpunkte zugenommen hat. Während der Anteil der Hauptkategorie Kultur konstant blieb, kam es bei der Subkategorie Einzelhandel-Kultur zu einem Rückgang von 2 Prozentpunkten.

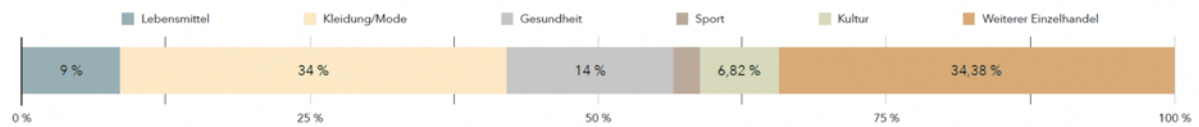


Abbildung 19: Anteil Einzelhandel anhand der Subkategorien 2016 (eigene Darstellung)

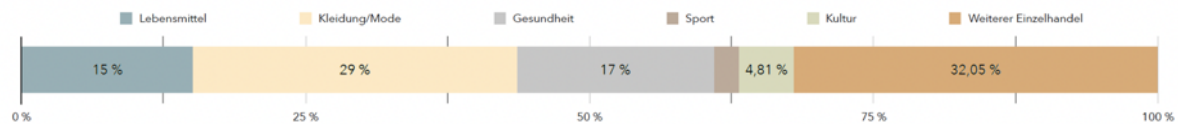


Abbildung 20: Anteil Einzelhandel anhand der Subkategorien 2024 (eigene Darstellung)

Einzelhandel Kleidung/Mode

Räumlich betrachtet zeigen die Karte 7 und 8 eine klare Agglomeration der Kleidung/Mode, und zwar haben die Mariahilfer Straße, die Neubaugasse und die Kirchengasse ein besonders hohes Vorkommen im Vergleich zu den anderen Straßen im Untersuchungsgebiet. Eine Besonderheit stellt die Veränderung im Bereich der Kirchengasse/Lindengasse dar: derzeit befindet sich an diesem Standort die Baustelle des U-Bahnlinie 5-Ausbaus, wodurch es zu einer vorübergehend unattraktiven Lage kommt. Hier war 2016 auch abseits der Mariahilfer Straße ein nahezu Cluster in der Kategorie Bekleidung/Mode sichtbar. diesem Ort sind 2024 nur mehr vereinzelt Einzelhandelsstandorte in dieser Kategorie vorzufinden. Für das Ermitteln von näheren Beweggründen bezüglich des Verbleibes und des Weggangs wären qualitative Interviews empfehlenswert. Im Vergleich zu der Beobachtung der Wohnnutzung kann hier wiederum festgestellt werden, dass sich nur vereinzelt Einzelhandel-Kleidung/Mode im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet. Die Nähe zur Mariahilfer Straße als Anziehungspunkt wird sowohl 2016 als auch 2024 spürbar.

Erhebung 2016
Kategorie: Einzelhandel Kleidung/Mode



Karte 7: Räumliche Verteilung Einzelhandel Kleidung/Mode 2016 (eigene Darstellung)

Erhebung 2024
Kategorie: Einzelhandel Kleidung/Mode



Karte 8: Räumliche Verteilung Einzelhandel Kleidung/Mode 2024 (eigene Darstellung)

Einzelhandel Kultur

Dem Siebten Bezirk, insbesondere dem Siebensternviertel, wird eine hohe Affinität bezüglich Kunst und Kultur zugeschrieben. Dahingehend liegt großes Interesse an der gesondert ausgewerteten Kultur im Einzelhandel, die sowohl Musik, Bücher und das Antiquariat umfasst. Das weitere kulturelle Angebot wird nachstehend als eigene Kategorie angeführt

Zwischen den beiden Jahren lassen sich räumliche Unterschiede der Kultur feststellen (Karte 9 und 10). So deutet die räumliche Anhäufung von Einzelhandel im Bereich der Kultur auf einen Cluster hin. Dieser ist aufgrund der Abnahme der Standorte im Untersuchungszeitraum im Jahr 2024 nur mehr schwer erkennbar. 2024 hat auch an dieser Stelle eine Abnahme der Standorte stattgefunden und ein Cluster ist nur mehr schwer zu erkennen. Allgemein zeigen die beiden nachstehenden Abbildungen, dass es zu einer Reduktion des Angebots im Untersuchungsraum kam. Betrachtet man die absoluten Zahlen, so zeigt sich, dass jede einzelne Sparte der Subkategorie einen Rückgang verzeichnen musste. Nahezu jede Nutzung hat sich dabei um mehr als die Hälfte der Nutzungseinheiten reduziert. Es zeigt sich auch, dass die A-Lage einer Einkaufsstraße für den Einzelhandel mit Fokus auf Kultur besonders unattraktiv ist, so befindet sich 2024 lediglich eine Nutzung (Buchhandlung/Comics) auf den bekannten Einkaufsstraßen. Das heißt, dass sich der Einzelhandel-Kultur auf den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes fokussiert.



Karte 9: Räumliche Verteilung Einzelhandel Kultur 2016 (eigene Darstellung)

Erhebung 2024
Kategorie: Einzelhandel Kultur

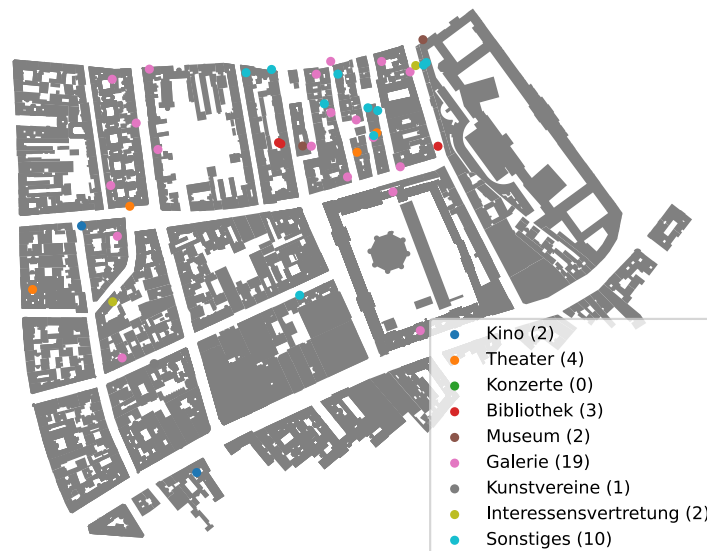


Karte 10: Räumliche Verteilung Einzelhandel Kultur 2024 (eigene Darstellung)

Kultur

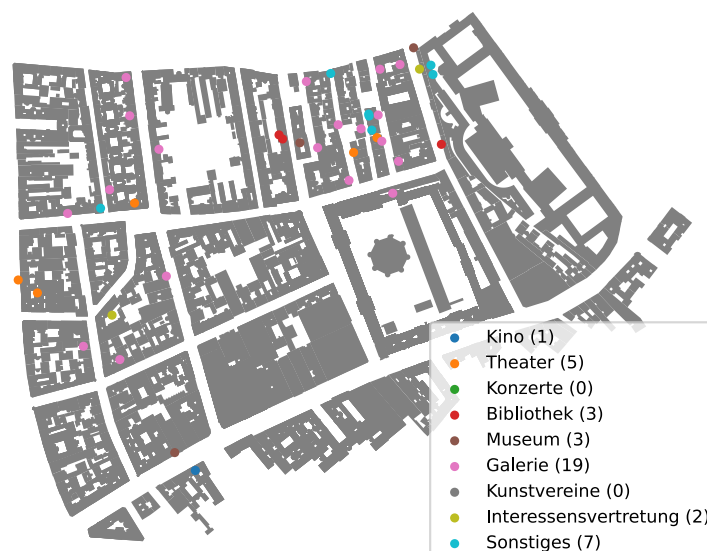
In der Kategorie der Kultur zeichnet sich sowohl in der Erhebung 2016 als auch 2024 (Karte 11 und 12) ein Kulturcluster am Spittelberg ab. Im Vergleich zum Einzelhandel Kultur kommt es auch im nördlichen Abschnitt der Kirchengasse zu einer gehäuften Ansammlung. Insofern kann gesagt werden, dass sowohl für den Einzelhandel-Kultur als auch für die Hauptkategorie Kultur der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes von besonderem Interesse ist. Je südlicher in Richtung der Mariahilfer Straße verortet, desto eher ist in beiden Kategorien eine Abnahme der Einrichtungen zu verzeichnen. Allgemein blieb jedoch die Anzahl der Kultureinrichtungen über die Periode von acht Jahren stabil, das Siebensternviertel ist nach wie vor im Kultursektor präsent und konnte die Position entsprechend halten.

Erhebung 2016
Kategorie: Kultur



Karte 11: Räumliche Verteilung Kultur 2016 (eigene Darstellung)

Erhebung 2024
Kategorie: Kultur



Karte 12: Räumliche Verteilung Kultur 2024 (eigene Darstellung)

7.2 Filialisierung

Filialisierungen haben allgemein einen hohen Einfluss auf das Stadtbild aber auch auf die ökonomische und demographische Struktur von Städten. Eine ausführliche Erläuterung, welche Auswirkungen der einheitlich geführte Einzelhandel bis hin zum kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel haben kann, wird in Kapitel 2.2.4 näher erläutert. Bei der Erhebung der Daten wurden, wie bereits im Kapitel 6 angeführt, nur jene Nutzungen aufgenommen, die mindestens vier unterschiedliche Standorte aufweisen können. Ob innerhalb von Wien, Österreich oder global spielt hierbei keine Rolle.

Dieses Kapitel soll einen Überblick über die Veränderungen zwischen 2016 und 2024 in Hinblick auf den Filialisierungsgrad, die Filialisierung in den unterschiedlichen Nutzungskategorien sowie die Verteilung im Raum geben. Zusätzlich werden auch Zusammenhänge zwischen dem Innovationsgrad und der Filialisierung im städtischen Kontext aufgezeigt.

Filialisierungsgrad

Der Filialisierungsgrad bezieht sich auf den Anteil der Filialen am stationären Einzelhandel. Dieser steht im Verhältnis zur gesamten Summe aller Einzelhandelsnutzungen, in diesem konkreten Fall sind dies alle Nutzungskategorien bei der Kartierung, in denen eine Filialisierung möglich ist (siehe Kapitel 2.2.4 und 6). Zudem wird ein hoher Filialisierungsgrad als stabilisierender Faktor gesehen (Neiberger 2020: 211).

In der Abbildung 21 ist der Grad der Filialisierung der Jahre 2016 mit 29 % und 2024 mit 32 % ersichtlich. Insgesamt kommt es somit in den letzten acht Jahren um eine geringe Zunahme von 3 Prozentpunkten, insofern gibt es mehr Filialbetriebe im Gebiet, die die diversen Nutzungskategorien unterschiedlich stark dominieren. Im Jahr 2024 handelt es sich bei einem Drittel der filialfähigen Nutzungen um eine Filiale. Im Vergleich zu Wien, wo der Filialisierungsgrad 2022 bei 41 % lag, liegt das Siebensternviertel mit knapp 9 Prozentpunkten unter dem Wiener Durchschnitt. Im Umkehrschluss würde dies bedeuten, dass das Untersuchungsgebiet eine höhere Heterogenität aufweist als das durchschnittliche Wien. Die Gründe für den Anstieg des Filialisierungsgrad sind vielfältig, dennoch ist aus der Literatur zu entnehmen, dass Filialen robuster in der Krise und grundsätzlich wirtschaftlich besser aufgebaut sind. Der räumliche Aspekt der Verteilung der Filialen wird mit einer entsprechenden Aufbereitung der Daten in einem nachfolgenden Abschnitt behandelt.

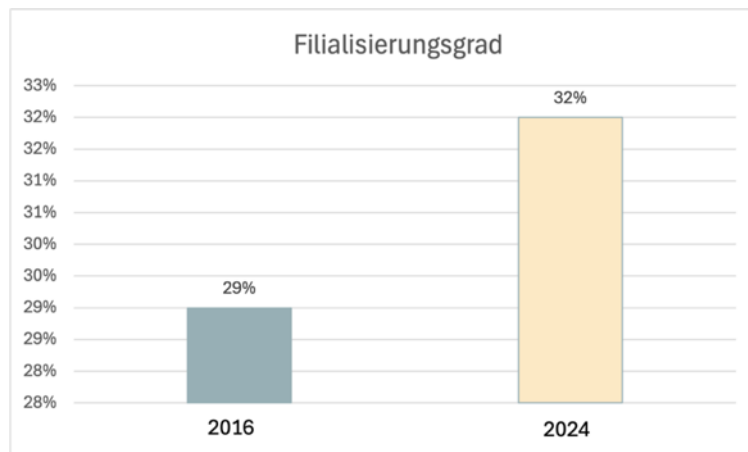


Abbildung 21: Filialisierungsgrad 2016 und 2024 (eigene Darstellung)

Filialisierung nach Nutzungskategorien

Im Zuge der Analyse der Filialisierung muss der Frage nachgegangen werden, in welchen Bereichen diese zunimmt und wo es zu einer Abnahme kommt. Die Filialisierung nach der Nutzungskategorie (Abbildung 22) zeigt deutlich, dass es nicht in jedem Sektor zu einer Zunahme der Filialisierung kommt. Dennoch ist es bei vier von sechs Kategorien, der Gastronomie, dem Einzelhandel, den gewerblichen Diensten und der Kultur, anteilig der Fall.

Die höchste Zunahme verzeichnet die Gastronomie mit insgesamt vier Prozentpunkten über die letzten acht Jahre. Die Gründe für die Tendenz der Zunahme sind vielfältig: Erfahrung durch das Etablieren von anderen Standorten und die damit einhergehende Wirtschaftlichkeit, auf Grund der besseren Konditionen im Einkauf und der daraus resultierenden Geringhaltung der Fehlkalkulationen, sind ein wichtiger Grund für das Aufstreben von Filialsystemen in der Sparte. Gleichzeitig, und dies betrifft vor allem touristisch geprägte Stadtteile, wird das Bekannte dem Unbekannten vorgezogen. Interessant wäre dies im Kontext mit dem Ausbau der U5-Haltestelle zu sehen, die ja zum Teil auch Tourist:innen anziehen wird. Hier ergibt sich eine Frage, die erst in einigen Jahren beantwortet werden kann, und zwar, wie sich die U-Bahn-Haltestelle auf den Filialisierungsgrad in der Gastronomie auf die Nachbarschaft auswirken wird.

Besonders hoch mit 50 % ist die Filialisierung bei den Konsumdiensten, wie Reisebüros, Wäscherein, Tankstellen, Copyshops und Tattoo-Studios. Damit liegt diese sowohl im Jahr 2016 als auch im Jahr 2024 über dem Wiener Durchschnitt von 41 %. Der Grad der Filialisierung blieb in diesem Bereich konstant, dennoch muss bedacht werden, dass jede zweite Erdgeschossnutzung in der Kategorie Konsumdienste, nicht mehr inhaber:innengeführt ist.

Die zweithäufigste Kategorie ist der Einzelhandel mit einem Filialisierungsgrad von 40 % im Jahr 2024. Hier ist auch eine geringe zunehmende Filialisierung von knapp 2 Prozentpunkten zu beobachten. Somit ist dies nahezu der wienweite Durchschnitt.

Bei den Kulturbetrieben ist eine Zunahme zu beobachten. Ursprünglich waren die meisten Galerien individuell geführt und nicht Teil eines Filialsystems. Im Siebensternviertel kommt es jedoch zu einer Zunahme von 3 Prozentpunkten, was keiner enormen Zunahme entspricht, dennoch ein Indiz für eine mögliche Veränderung ist. Interessant ist, dass sich die Anzahl der Kulturbetriebe nicht nennenswert verringert hat. Demzufolge wäre es interessant zu hinterfragen, wie es hier zu einem geringen Anstieg kam. Als Gründe für Schließungen können die Pandemie, die steigenden Mieten und anderen Ausgaben eine wesentliche Rolle spielen, die für einen eher wertschöpfungsschwachen Sektor zur Herausforderung werden können.

Eine Besonderheit, nämlich die einzige Abnahme hinsichtlich Filialbetriebe, ist bei der Produktion zu erkennen. Im Gegensatz zum Einzelhandel, Gastronomie und Kulturbetrieben geht hier die Tendenz in Richtung weniger Filialbetriebe mit insgesamt 4 Prozentpunkten. Da es allgemein zu einem Rückgang in der Produktion im Untersuchungsgebiet kam, waren hier vor allem filialisierte Erdgeschossnutzungen betroffen. Große Produktionsbetriebe, die meist auch Filialbetriebe sind, sind mittlerweile nicht mehr in den Innenstädten vorhanden. Dahingegen finden vor allem kleinere, unabhängige Produktionsbetriebe wieder ihren Platz in den gründerzeitlichen Strukturen des Siebensternviertels. Insbesondere moderne Produktionsbetriebe, wie das Handwerk 2.0, füllen künftig vermehrt das Erdgeschoss, wenn man den Prognosen folgt.

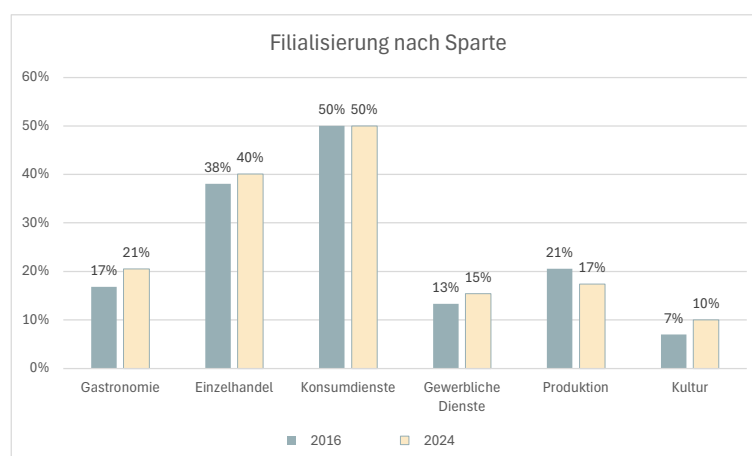


Abbildung 22: Filialisierung nach Nutzungskategorien im Vergleich zwischen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)

Innovation und Filialisierung

Das Siebensternviertel wird in der Literatur als innovativ und kreativ empfunden (siehe Kapitel 5), ebenso ist der Grad der Filialisierung im Untersuchungsgebiet unter dem Wiener Durchschnitt. Die folgende Karte 13 soll aufzeigen, ob es räumliche Zusammenhänge zwischen der Filialisierung und dem Innovationsgrad gibt. In Zuge dessen ist eine klare räumliche Verteilung erkennbar: Entlang der Mariahilfer Straße ist primär die Kombination eines niedrigen Innovationsgrades und Filialen vorzufinden, während abseits der Einkaufsstraße in A-Lage es vermehrt zu einer hohen Innovation und einer inhaber:innengeführten Nutzungsform kommt. Ähnlich wie bei der Kategorie der Kultur (Hauptkategorie und Subkategorie des Einzelhandels) kommt es in der Nähe der Mariahilfer Straße zu einer Häufung von nicht kreativen Erdgeschossnutzungen, während es im nördlichen Teil des Gebietes innovativer und kreativer wird. Neben der Innovation ist zudem sichtbar, dass es einen Zusammenhang zwischen den Verortungen und den Filialen bzw. inhaber:innengeführten Nutzungen gibt. So ist das Siebensternviertel geprägt von inhaber:innengeführten Erdgeschossnutzungen, die zum einen einen hohen Innovationsgrad aufweisen und zum anderen nicht innovativ sind. Die Mariahilfer Straße wiederum definiert sich durch einen hohen Anteil an Filialen und einer geringen Quote an innovativen Nutzungen. Daraus kann geschlossen werden, dass zum einen A-Lagen besonders interessant für Filialist:innen sind, zum anderen die kleinteiligen, historischen Strukturen im Siebensternviertel auch einen geeigneten Ort für die Kreativszene bieten. Zudem wird aufgezeigt, dass in einem kleinen Untersuchungsgebiet, wie dem Siebensternviertel, ein hoher Grad an Heterogenität möglich ist. Wo an einem Ort Globalisierung und Uniformität vorherrschen, ist eine Straße weiter Individualität und Vielfalt im Schaufenster.

Erhebung 2024

Innovation und Filialisierung



Karte 13: Zusammenhang der Innovation und Filialisierung 2024 (eigene Darstellung nach Heinze 2025)

7.3 Leerstand

Eine Besonderheit dieser Arbeit ist es, dass nicht nur die Leerstände im klassischen Sinne erhoben wurden, sondern eine Differenzierung hinsichtlich des Zustandes bei Gewerbeleerständen gemacht wurde. Zudem wurden Abrisse/Baustellen, Baulücken und Leerstände in der Wohnnutzung gesondert erhoben, wodurch eine detaillierte Aussage getätigt werden kann. Diese Form der Differenzierung liefert eine wichtige Basis hinsichtlich politischer Entscheidungen und Förderungen durch die öffentliche Hand. Es kann aufgezeigt werden, welche Art von Leerständen die häufigste ist und wo es Bedarf für Förderungen gibt (z.B. Sanierungsförderungen, wenn der „Zustand schlecht“ dominiert).

Im Folgenden gibt es einen kurzen Überblick über die Subkategorien des Leerstandes, daran schließt die räumliche Verteilung der Leerstände in Bezug auf die Baustellen im Untersuchungsgebiet an. Des Weiteren wird untersucht, bei welcher Nutzungsform es zum Leerstand kam. Zum Schluss wird der Frage der Unternutzung nachgegangen, inwiefern dies im Untersuchungsgebiet auftritt.

Leerstand-ein Überblick

Das Spinnendiagramm (Abbildung 23) gibt einen Überblick über die Anzahl der Leerstände in den Subkategorien im Vergleich zwischen 2016 und 2024. Da es bei den Leerständen zu einer Zunahme von 8,2 Prozentpunkten kam, verzeichnete das Siebensternviertel im Jahr 2024 eine Leerstandsquote

von rund 14,5 % (Kapitel 7.1), was im Diagramm sichtbar wird. Verglichen mit dem Wiener Durchschnitt von rund 10%, der jedoch lediglich auf einer Schätzung beruht, liegt das Siebensternviertel somit leicht über den Durchschnitt.

Sowohl 2016 als auch 2024 befand sich keine Baulücke im Gebiet, die Baustellen/Abrisse haben hingegen leicht zugenommen (siehe Kapitel 6). Bei den vier Kategorien, die sich auf den Leerstand im eigentlichen Sinne beziehen, wird in jeder Kategorie eine Zunahme verzeichnet. Ein markanter Unterschied zeigt sich bei der Subkategorie „Zustand durchschnittlich“, hier konnte die größte Zunahme mit knapp 30 zusätzlichen Leerständen im Jahr 2024 verzeichnet werden. Insgesamt handelt es sich somit auch um die größte Subkategorie beim Leerstand. Sowohl hochwertige als auch schlechte Zustände haben in etwa eine ähnliche Zunahme, bei letzterer kann gesagt werden, dass hier eventuell auch Leerstände aus der durchschnittlichen Kategorie, die vernachlässigt wurden, 2024 als schlechter Zustand deklariert wurden.

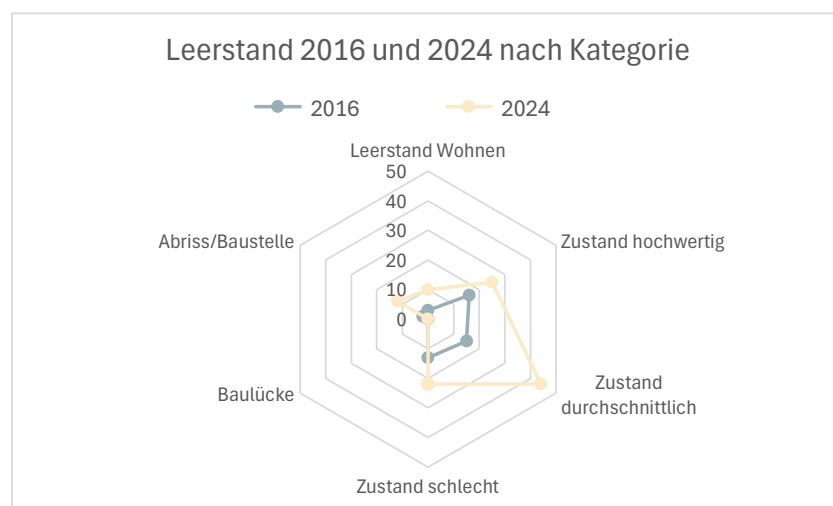


Abbildung 23: Leerstand nach Subkategorien 2016 und 2024 (eigene Darstellung)

Räumlicher Vergleich in Bezug auf Leerstand und Baustellen

Die Abbildung 34 zeigt die Verteilung der Leerstände im Bezirk, eine Unterscheidung erfolgt im Bestand, sprich der Leerstand war 2016 und 2024 an diesen Standort vorhanden, und einer Differenzierung zwischen den Leerständen, die es nur 2016 oder 2024 gab. Zudem wurden die derzeit vorherrschenden Großbaustellen, zum einen der Ausbau der U5-Haltestelle und des Kaufhauses Lamarr, im Untersuchungsgebiet ergänzt.

Auf Grund der bereits zu Beginn vorgestellten Daten war zu erkennbar, dass die im Jahr 2024 aufgezeichneten Leerstände klar dominieren. So kommt es 2024 zu insgesamt 103 Leerständen, 76 davon sind neu, 27 sind bereits seit 2016 vorhanden. Rund 45 % der Leerstände aus dem Jahr 2016

konnten wieder genutzt werden, somit verblieb mehr als die Hälfte leerstehend sowie einer zusätzlichen Zunahme von weiteren Leerständen.

Im Laufe der acht Jahre hat sich das Siebensternviertel sichtbar verändert: Im Baustellengebiet der U5 kommt es zu einer deutlichen Zunahme an Leerständen, insbesondere in der Lindengasse ist dieser Anstieg sichtbar, an dieser Stelle befinden sich auch die meisten Bauarbeiten. Ein weiteres Cluster ist in der Nähe der Lamarr-Baustelle entlang der Mariahilfer Straße zu verzeichnen. Dies betrifft sowohl die Karl-Schweighöfer-Gasse als auch die Mariahilfer Straße auf dieser Ebene. Leerstände sind vereinzelt im gesamten Gebiet zu erkennen. Aus der Karte 14 zeigt sich ebenso, dass an jenen Standort mit bestehenden Leerständen, es vor allem im Jahr 2024 zu einer Zunahme kam. Somit kann auch das Phänomen bestätigt werden, dass die Nachbarschaft auf Leerstände reagiert, wie es die Broken-Window-Theorie besagt (Wirtschaftskammer Wien 2024: 40). Bestehende Leerstände könnten im entferntesten Sinne als Leerstandsmagnet betrachtet werden. Leerstände können somit einen Einfluss auf das Umfeld haben, da es in der unmittelbaren Nachbarschaft im Negativfall zu einer Zunahme von Leerständen kommen kann, wodurch auch die Attraktivität des Standortes beeinträchtigt wird. Um dies jedoch vollständig verifizieren zu können, braucht es eine detaillierte Analyse des Umfeldes, das über die Erhebung der Erdgeschosszone hinausgeht. Es gilt solche Phänomene auch in Zukunft zu beobachten.

Erhebung 2016 und 2024 Leerstand (alle Codes)



Karte 14: Leerstände im räumlichen Vergleich 2016 und 2024 (eigene Darstellung nach Heinze 2025)

Wer ging in den Leerstand?

Um Dynamiken und Transformation besser verstehen zu können, muss man der Frage nachgehen, welche Nutzungen sich wie verändert hat. Eine Grundlage zur Beantwortung liefert die Abbildung 24. Das Chart zeigt den Vergleich der Nutzungen von 2016 und 2024 und Wanderungen der einzelnen Kategorien.

Das Diagramm stellt die Bewegung der Leerstände im Siebensternviertel dar. Die Breite der Linie entspricht der Menge der jeweiligen Ströme. Hierbei wird sichtbar, dass der Leerstand besonders häufig Leerstand bleibt und zu einer langfristigen Herausforderung wird. Doch zeigt sich auch, dass Leerstand aktiviert werden konnte. Neben der Schaffung von Wohnraum und neuem Einzelhandel, konnten auch Gastronomiebetriebe im Jahr 2024 neue Nutzer:innen finden.

Besonders auffällig ist der starke Zufluss vom Einzelhandel zum Leerstand. Diese Verbindung ist besonders ausgeprägt, das heißt ein hoher Anteil an Erdgeschosszonen, die durch den Einzelhandel betrieben wurden, sind in den Leerstand übergegangen. Ein kleinerer Strom, kommend von der Gastronomie und dem Gewerbe, geht ebenso in den Leerstand über. Mit einem geringeren Anteil kommt es auch bei der Wohnnutzung zu Leerständen.

Das Diagramm macht sichtbar, dass der Einzelhandel am meisten betroffen von Schließungen ist, Leerstand aber nahezu bei jeder Nutzung auftritt. Außerdem wird aufgezeigt, dass langfristiger Leerstand durchaus ein Thema ist, mit dem man sich im Siebensternviertel auseinandersetzen muss und der mit dem Anstieg der Leerstandsquote in Zukunft eine größere Rolle spielen wird.

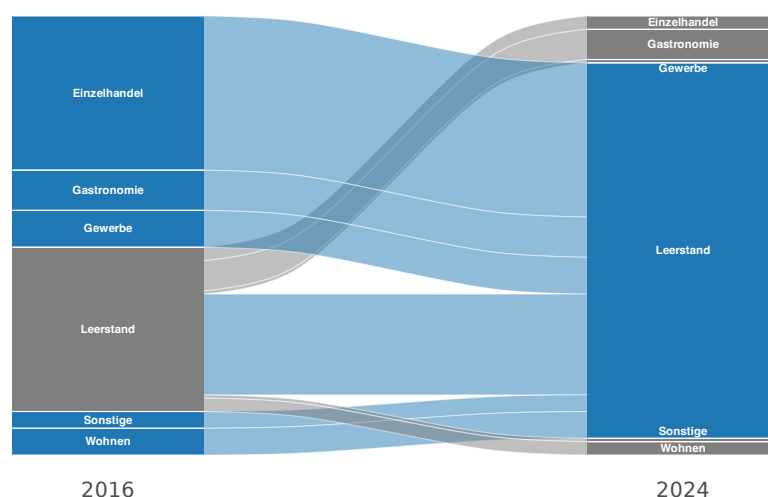


Abbildung 24: Transformation des Leerstandes 2016 und 2024 (eigene Darstellung nach Heinze 2025)

Unternutzung

Formen der Unternutzung sind divers, primär wird das Aufkommen von Garagen (durch den Ausbau von Dachgeschossen) und Lagerdepots im Erdgeschoss als Unternutzung deklariert. Eine immer präsentere Form im Stadtbild sind auch Automatenshops. Diese erfüllen zwar den Aspekt, dass das Ladenlokal nicht leer steht, gleichzeitig werten sie das Stadtbild nicht zwingend auf. Die einstige Funktion ist nicht mehr gegeben. Grundsätzlich stellt sich bei der Unternutzung die Frage, ob an ihr eine vollwertige Nutzung oder ein Leerstand verloren geht (Kapitel 3). Laut Riessland et al. (2011: 40) nimmt die Unternutzung in Wien zu.

Eine Besonderheit im Gebiet ist zudem, dass die Parkplätze im gesamten Bezirk Neubau um 30% reduziert wurden (Krutzler 2025), wodurch man grundsätzlich davon ausgehen könnte, dass die Nachfrage nach Parkmöglichkeiten in den Gebäuden selbst vermehrt nachgefragt wurde und es daher zu einer Zunahme an Parkmöglichkeiten im Erdgeschoss kam.

Für das Berechnen der Unternutzung wurden die Kategorien Wohnen-Garage/Technikraum/Wohnhaus, Wohnen-Garage/Parkhaus, Produktion-Lager und Depot zusammengefasst. Die Anzahl der Unternutzungen entwickelte sich von 55 im Jahr 2016 zu 46 im Jahr 2024 (Abbildung 25). Es kam somit zu einer Abnahme von insgesamt neun Unternutzungen. Prozentual betrachtet handelt es sich um 0,07% (2016) bzw. 0,06% (2024) Unternutzung auf die gesamten Erdgeschossnutzungen. Den Trend, wie er in Wien derzeit nach Riessland et al. (2011:40) zu beobachten ist, kann im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

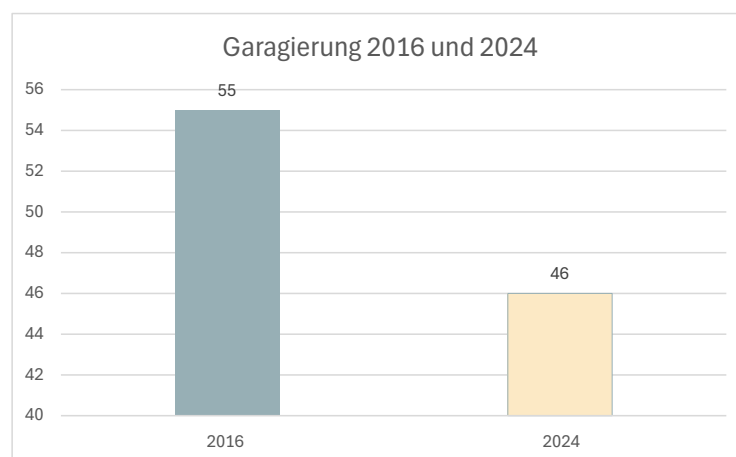


Abbildung 25: Anzahl der Garagen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)

Die räumliche Verteilung zeigt (Karte 15 und 16), dass sich Garagen und Parkhäuser, die auf kurze Parkzeiten ausgerichtet sind, in unmittelbarer Nähe in den anschließenden Straßen zur Mariahilfer Straße befinden. Im südlichen Teil kommt es vermehrt zu Garagen in Wohnhäusern, die primär für die Anrainer:innen von Bedeutung sind. Durch die Baustelle beim ehemaligen Leiner-Gebäude kam es zum Wegfall der Parkgarage an diesem Standort, wodurch sich im süd-östlichen Teil der

Mariahilfer Straße das Angebot an Parkgaragen vermindert hat. Die räumliche Verteilung der Lager und Depots ist über das gesamte Gebiet gestreut, es sind keine Cluster erkennbar. Hier gab es in den absoluten Zahlen jedoch die größte Veränderung seit 2016, denn insgesamt acht Nutzungen dieser Kategorie sind mit 2024 nicht mehr vorhanden. Mögliche Gründe könnten die steigenden Mietkosten sein, wodurch sich die Unternutzungen im Erdgeschoss im Siebensternviertel nicht mehr als tragbar erweisen.

Räumliche Verteilung der Unternutzung (Erhebung 2016)



Karte 15: Räumliche Verteilung der Garagen 2016 (eigene Darstellung)



Karte 16: Räumliche Verteilung der Unternutzungen 2024 (eigene Darstellung)

7.4 Vertikale Wandel

Die Besonderheit der Kartierung obliegt dem Fokus auf den vertikalen Wandel. Darunter versteht man die qualitativen Merkmale der Erdgeschossnutzung. In keiner bekannten Studie wurde die Erdgeschossnutzung auf Basis der Merkmale ihrer Innovation, Kreativität oder Wertschöpfungsintensivität analysiert. Um einen Strukturwandel umfassend im Gebiet feststellen zu können, werden diese Informationen benötigt. Des Weiteren wird auch die Veränderung hinsichtlich Mehrfachnutzung untersucht, die in weiterer Folge eine Form der Innovation darstellt.

Veränderung der Wertschöpfung

Die Karte 17 zeigt die räumliche Verteilung der Wertschöpfungsdynamik im Untersuchungszeitraum von 2016 bis 2024. Differenziert wird dabei zwischen Nutzungen, die einer konstanten Wertschöpfungsintensität unterliegen und jenen, die eine Veränderung hinsichtlich Wertschöpfungsintensität im Laufe der Jahre vorweisen. Mit **78,8 %** ist der Anteil der konstant gebliebenen Nutzungen insgesamt hoch, wobei hier nicht zwischen der Wertschöpfungsintensität differenziert wurde, das heißt, es umfasst Nutzungen von „unten“ und „oben“. Unterscheidet man zwischen den unterschiedlichen Wertschöpfungsintensitäten, so blieben 46,8 % mit konstant wertschöpfungsintensiven Nutzung und 40,3 % mit konstant nicht-wertschöpfungsintensiven Nutzungen. Wertschöpfungsintensive Nutzungen sind dadurch beständiger.

Allumfassend lässt sich sagen, dass eine Zunahme der Aufsteiger (56) deutlich jener der Absteiger (12) zu beobachten ist, was zu einer Zunahme der Wertschöpfungsintensität im Untersuchungsgebiet führt. Insgesamt sind 292 der 509 Nutzungen (57,4 %) im Untersuchungsgebiet wertschöpfungsintensiv. Eine Agglomeration der Standorte mit hoher Wertschöpfungsintensität ist nicht zu beobachten.

Eine hohe Wertschöpfungsintensität hat positive Auswirkung auf die lokale Ökonomie. Die Zunahme der Wertschöpfung impliziert einen finanziell gut dargestellten Kund:innenstamm. Insbesondere bei Zukin et al. (2016: 197) wird die Thematik angeführt, dass das Angebot im Einzelhandel Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat. Mit der Zunahme der Wertschöpfungsintensität im Siebensternviertel kann dies zu einer nachhaltigen Veränderung der Bevölkerungsschicht kommen bzw. liegt dieser Prozess bereits in der Vergangenheit. Doch nicht nur die Bevölkerung spielt dabei eine Rolle, Zukin et al. (2016: 197) beschreibt auch die Auswirkungen auf das Umfeld. So hat der wertschöpfungsintensive Einzelhandel auch Auswirkungen auf den öffentlichen Raum, der dadurch eine Aufwertung erfährt. Somit kann im Zusammenhang mit der Veränderung bei den Kund:innen die Annahme getätigt werden, dass die Wertschöpfungsintensität ein möglicher Indikator für den Strukturwandel, insbesondere zum Beschreiben vorhandener Strukturen, sein kann.

Typologie der Veränderung: Wertschöpfung



Karte 17: Veränderung der Wertschöpfung zwischen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)

Die Abbildung 26 zeigt im Vergleich der Jahre 2016 und 2024, welche Branchengruppe besonders wertschöpfungsintensiv sind. Die Nutzungskategorie, die einen Anteil von über 60 % aufweist, ist

der Einzelhandel, der auch im Vergleich der Jahre eine Zunahme von zehn Prozentpunkten mit sich bringt. Darunter fallen die im Siebensternviertel äußerst präsenten Bekleidungsgeschäfte, die in vielen Fällen inhaber:innengeführt sind und neben der hohen Wertschöpfung auch einen hohen Grad an Kreativität mit sich bringen. Ebenso konnte aus der Literatur entnommen werden, dass die Gastronomie individueller wird. Außergewöhnliche Gastronomiebetriebe werden zu einem Pull-Faktor im Gebiet (Petersen 2022: 196; Wirtschaftskammer Wien 2024: 30) und vermitteln ein lebendiges Stadtgefühl. Es gilt hier auch, je hochwertiger das Erscheinungsbild, desto stärker ist dieser Pull-Faktor. Somit kann der Zuwachs an wertschöpfungsintensiven Gastronomiebetrieben als positiv gewertet werden. Bei den Bereichen Kultur, Konsumdienste und Produktion kam es ebenso zu einer Zunahme der Wertschöpfungsintensität. Lediglich die gewerblichen Dienste mussten einen minimalen Rückgang verzeichnen.

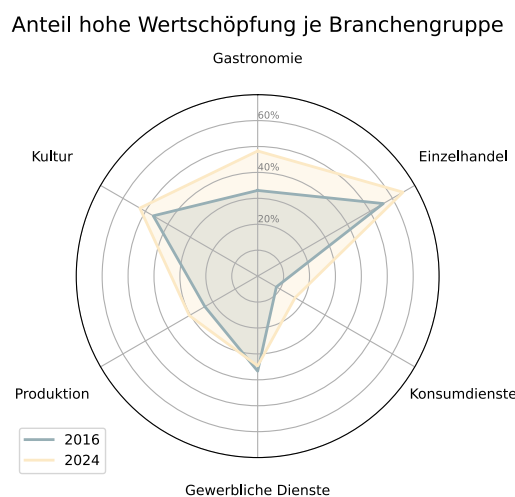


Abbildung 26: Anteil wertschöpfungsintensiv je Branchengruppe (eigene Darstellung)

Mehrfachnutzung

Anhand der Abbildung 27 wird ersichtlich, dass die Mehrfachnutzung bzw. Polynutzung nicht in allen Bereichen einen Zuwachs verzeichnen konnte. Lediglich eine Kategorie, der Einzelhandel, kann eine Zunahme an mehrfachgenutzten Erdgeschoßeinheiten verzeichnen. Am meisten sichtbar wird die Abnahme in der Gastronomie. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass im Siebensternviertel kein Trend hinsichtlich kreativer Polynutzung zu beobachten ist. Weitergedacht könnte man der Frage auf den Grund gehen, ob allgemein die Mehrfachnutzung im Sinne des Radfachgeschäfts, das zugleich ein Café ist und außerdem jeden Donnerstag zum After Work zu House Music einlädt, vermehrt zur Ausnahme wird. Um diese Annahme bestätigen zu können, braucht es eine intensive Feldforschung.

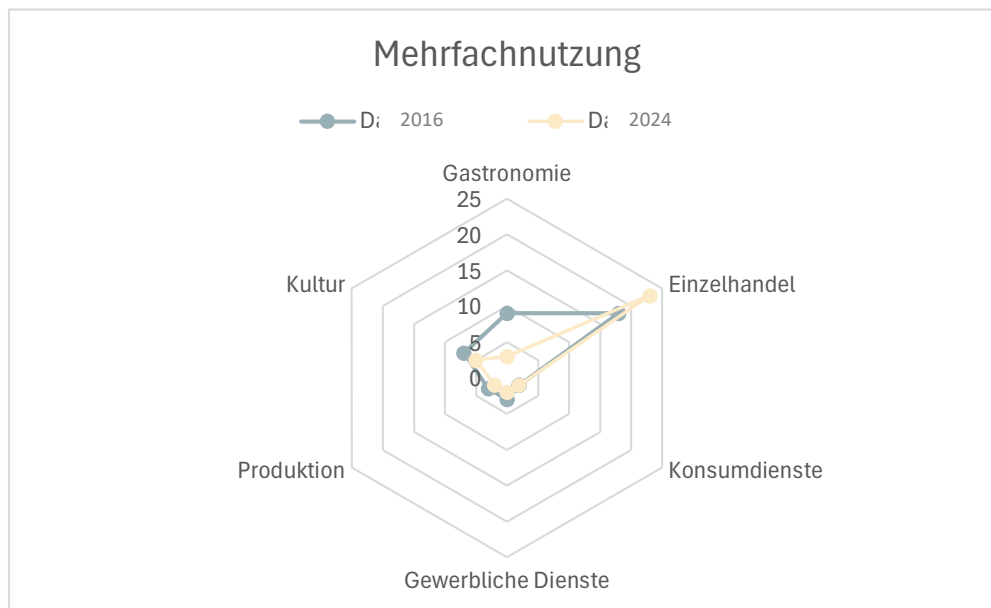


Abbildung 27: Anzahl der Mehrfachnutzungen nach Nutzungskategorie und Jahr (eigene Darstellung)

Kreativ/Innovativ

In der Abbildung 28 sind die Anteile hinsichtlich Veränderung der Kreativität und Innovation je Branchengruppe angegeben. Dabei wird ersichtlich, dass der Bezirk seit 2016 kreativer und innovativer wurde. Besonders hervorzuheben ist dabei die Zunahme im Gastronomiesektor. Knapp 50 % der Gastronomiebetriebe verzeichnen eine erhöhte Innovation. Dies entspricht auch der Beschreibungen über den Bezirk (Kapitel 5). Grundsätzlich ging der Anteil der Produktion im Gebiet zurück, dennoch konnte bei der Produktion eine Zunahme der Kreativität verzeichnet werden. Das bedeutet, die Produktionsbetriebe die 2024 im Gebiet vorzufinden sind, sind kreativer und innovativer. Somit sind schwache Tendenzen hinsichtlich einer kreativen Produktion im Sinne des Handwerks 2.0 nachweisbar (siehe Kapitel 5.4). Nahezu in allen Bereichen kam es zu einer Zunahme, lediglich in der Kategorie gewerbliche Dienste und Konsumdienste stagniert dieser Faktor. Hier kann die Annahme getätigt werden, dass es insbesondere in diesen Kategorien komplex ist, Kreativität und Innovation hervorzubringen.

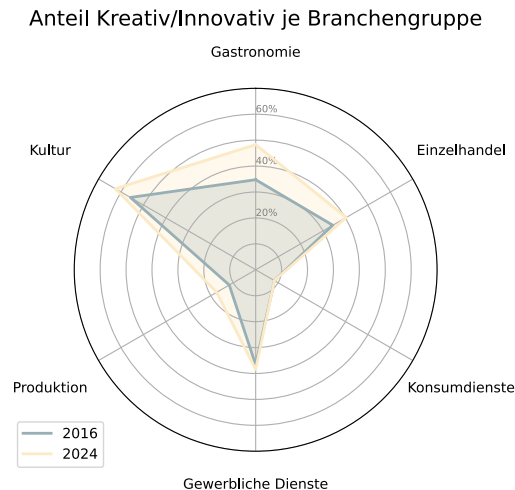


Abbildung 28: Anteil der Kreativität und Innovation je Branchengruppe 2016 und 2024 (eigene Darstellung)

Die Karte 18 zeigt die räumliche Verteilung des Innovationsgrades im Untersuchungszeitraum von 2016 bis 2024. Eine Unterscheidung erfolgt zwischen Nutzungen, die einen konstanten Innovationsgrad vorweisen und jenen, die eine Veränderung hinsichtlich des Innovationsgrades im Laufe der Jahre vorweisen. Ident mit der Wertschöpfungsidentität sind **78,8 %** Nutzungen konstant gebliebenen, ebenso ein besonders hoher Anteil. Auch in diesem Fall gab es keine Differenzierung zwischen dem Grad an Innovation, das heißt, es umfasst Nutzungen von „unten“ (geringe Innovation) und „oben“ (hohe Innovation).

Erfolgt eine Unterscheidung zwischen den unterschiedlichen Intensitäten, so blieben 55,2 % mit konstant nicht-innovativer Nutzung und 35,4 % mit konstant innovativer Nutzung. Vergleicht man dies mit der Wertschöpfungsintensität, so sind im Falle der Innovation die nicht-innovativen Nutzungen deutlich beständiger. Ein wesentlicher Grund liegt dabei in dem Risiko, das mit ausgefallenen Nutzungen eingegangen wird. Nicht immer können diese am Markt bestehen, dennoch sind kreative Nutzungen, die sich vom Rest abheben, auch für ein Grätzl nicht unwichtig. Neue Kund:innenschaft kann angeworben werden und die Uniformität nimmt ab, wodurch das Umfeld an Charakter gewinnt.

Werden die Aufsteiger und Absteiger gesondert betrachtet, so kann zusammenfassend gesagt werden, dass eine Zunahme der Aufsteiger (40) deutlich jener der Absteiger (8) überwiegt. Dieser positive Saldo führt zu einer Zunahme des Innovationsgrades im Siebensternviertel. Insgesamt sind im Jahr 2024 220 der 509 Nutzungen (43,2 %) im Untersuchungsgebiet mit einem hohen Innovationsgrad. Diese Beobachtung ist ebenso gegenteilig zur Wertschöpfungsintensität, so kann

gesagt werden, dass das Siebensternviertel nach wie vor eine Vorreiterrolle hinsichtlich Kreativität und Innovation einnimmt, die höhere Wertschöpfungsintensität jedoch immer noch dominiert.

Auffallend ist, dass entlang der Mariahilfer Straße primär Nutzungen aus der Kategorie „unten“ vorzufinden sind. Dies bekannte Einkaufsstraße weist somit einen geringeren Innovationsgrad auf. Abseits dieses Clusters sind keine weiteren räumlichen Besonderheiten zu beobachten. Grundsätzlich gilt, dass ein höherer Innovationsgrad abseits der Einkaufsstraße in A-Lage vorzufinden ist. Mögliche Gründe sind hier die günstigeren Mieten in Zusammenhang mit geringeren Ladenflächen sowie reduzierter baulicher Qualität der Räumlichkeiten.

Typologie der Veränderung: Innovation

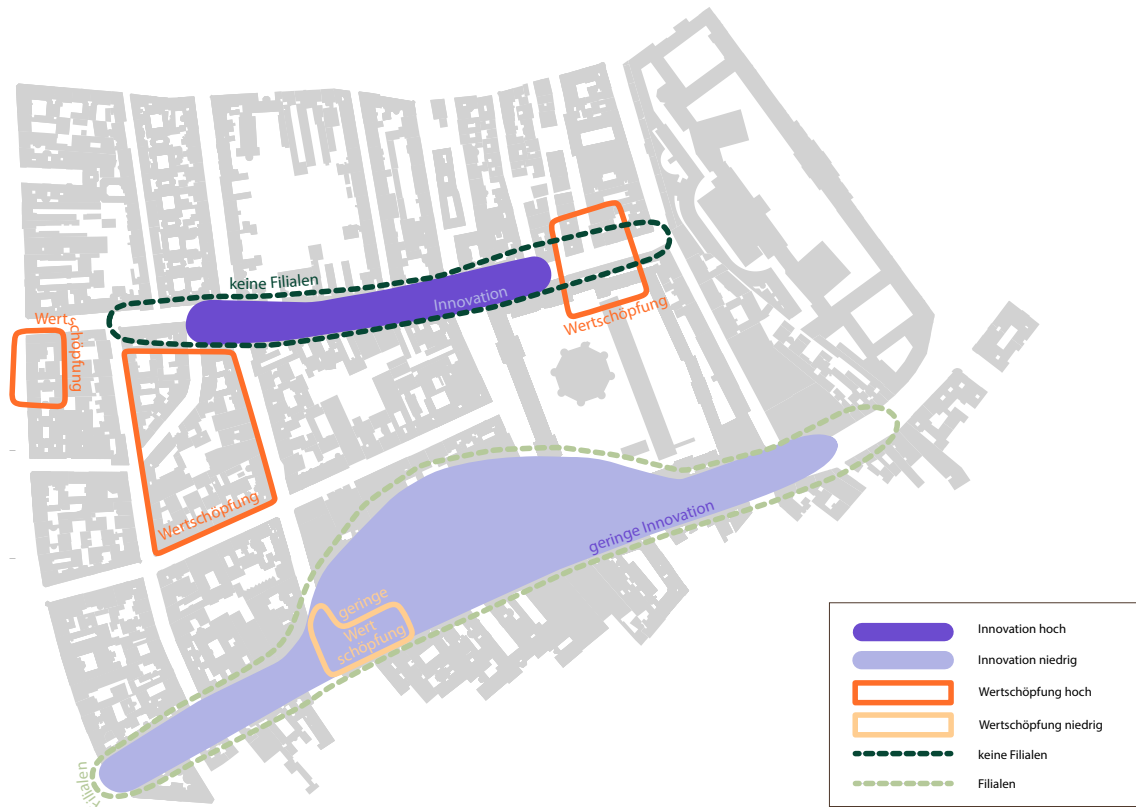


Karte 18: Veränderung der Innovation zwischen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)

7.5 Die Nutzungscluster im Siebensternviertel

Grundlegend zeigt das Siebensternviertel eine rege Durchmischung diverser Nutzungskategorien, dennoch können im weiteren Schritt auch Cluster identifiziert werden. Diese Cluster geben ein vermehrtes Vorkommen in Hinblick auf den Leerstand, die Filialisierung, den Grad der Wertschöpfung sowie dem Innovationsgrad. Dabei wird zum einen auf die Veränderung zwischen den zwei Erhebungszeitpunkten als auch auf die jeweiligen Cluster in den zwei Jahren eingegangen. Die Grundlagenkarten für die folgenden Darstellungen befinden sich im Anhang.

Cluster im Siebensternviertel



Karte 19: Cluster im Siebensternviertel (eigene Abbildung)

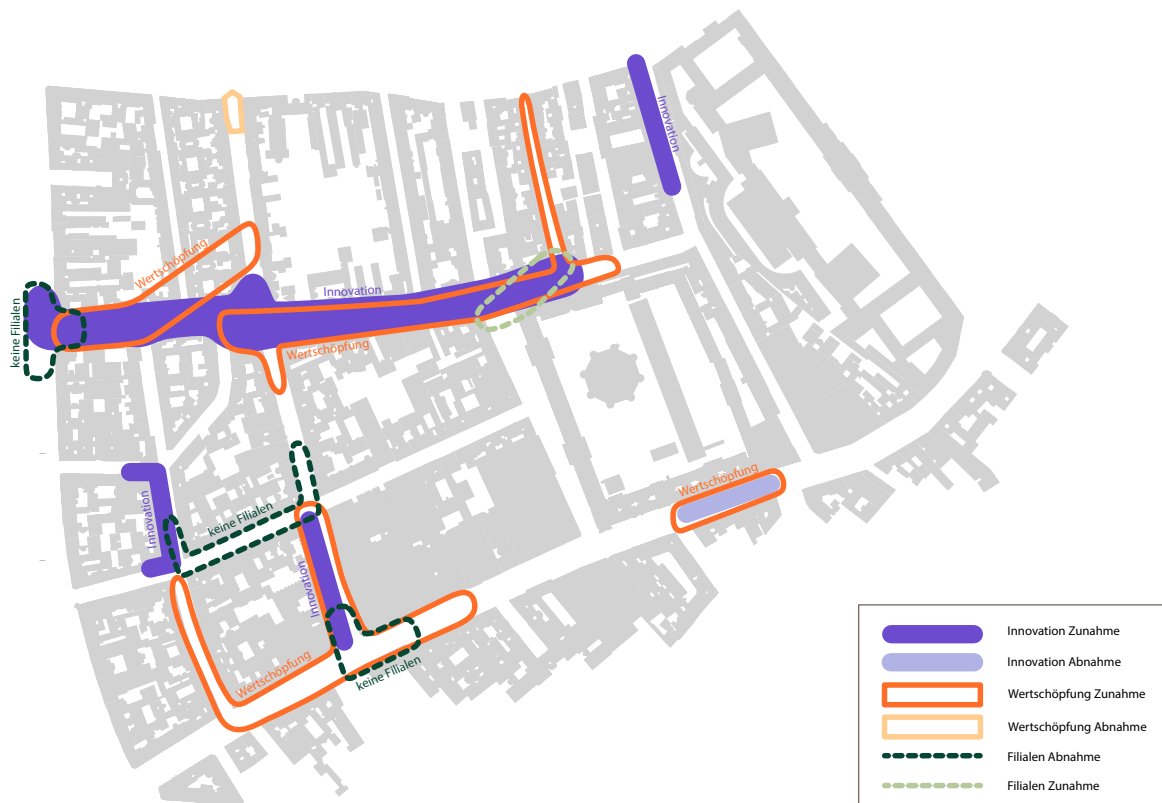
Die Karte 19 zeigt die Cluster der Kategorien Innovation, Wertschöpfung und Filialisierung im Untersuchungsgebiet. Da die Daten von 2016 und 2024 hinsichtlich der Cluster nahezu identisch sind, werden die beiden Jahre nicht differenziert dargestellt. Zwei Lokalisierungen hinsichtlich der Cluster werden sichtbar: es gibt eine Unterteilung zwischen der Mariahilfer Straße und der Siebensterngasse. Bei beiden handelt es sich um zwei Einkaufsstraßen unterschiedlicher Rangordnungen und qualitativer Merkmale (siehe Beschreibung Untersuchungsgebiet). Eine geringe Dichte an innovativen Geschäftslokalen in Kombination mit einer hohen Dichte an Filialen befindet sich entlang der Mariahilfer Straße. Im Gegensatz hierzu gilt die Siebensterngasse als ein zentraler Ort der Innovation sowie einer inhaber:innengeführten Erdgeschosszone.

Die Cluster hinsichtlich der Wertschöpfung sind wiederum nicht klar definierbar, denn grundsätzlich sind hier kaum Cluster erkennbar. Bei der Dichte an einem hohen Wertschöpfungsgrad kann vereinzelt entlang der Siebensterngasse eine Tendenz verzeichnet werden. Geringere Wertschöpfung lässt sich entlang der Mariahilfer Straße beobachten, wobei es sich hier lediglich um

einen kleinen Abschnitt handelt. Somit kann insbesondere der geringe Wertschöpfungsanteil nicht in Cluster unterteilt werden. Dies ist nicht zwingend von Nachteil, denn das Merkmal einer qualitativ hochwertigen Einkaufsstraße ist die Durchmischung. In Hinblick auf diesen Aspekt dient die Neubaugasse als Beispiel. Hier zeigen die Daten, dass es entlang dieser zu einer Durchmischung kommt und weder die Innovation noch die Filialisierung eine richtungsweisende Dominanz darstellen. Grundsätzlich gilt außerdem, dass abseits der Einkaufsstraßen die Wohndichte höher ist, wodurch der Anteil der dargestellten Cluster in Folge geringer ist.

Die Cluster – Veränderungen zwischen 2016 und 2024

Veränderungen von 2016 bis 2024 im Siebensternviertel dargestellt in Cluster



Karte 20: Veränderungen zwischen 2016 und 2024 in Cluster (eigene Darstellung),

In der Karte 20 sind die Veränderungen zwischen den Jahren 2016 und 2024 in Clustern dargestellt. Es wurde der Frage nachgegangen, ob es Cluster gibt, die eine Zu- bzw. Abnahme innerhalb der Merkmale Wertschöpfung, Innovation und Filialisierung verzeichnen. Auch hier werden wieder zwei größere Cluster deutlich sichtbar, wobei es sich diesmal zum einen wiederum um die

Siebensterngasse handelt, zum anderen ist ein Häuserblock entlang der Mariahilfer Straße auch besonders dynamisch. Es ist jedoch nicht dargestellt, ob sich an jener Stelle ein Cluster hinsichtlich der Innovation, Wertschöpfung oder der Filialisierung befindet. Dazu dient die vorherige Karte 19.

Entlang der Siebensterngasse kommt es zu einem Cluster der Zunahme des Innovationsgrades. Vereinzelt konnte dies auch entlang des südlichen Abschnittes der Kirchengasse und mittig der Zollergasse verzeichnet werden. Auch der nördliche Teil der Breite Gasse wurde zwischen 2016 und 2024 innovativer. Eine Abnahme der Innovation hingegen wird vereinzelt auf der Mariahilfer Straße erkennbar. Interessant ist hier hingegen, dass die Wertschöpfung in diesem Abschnitt wiederum eine Zunahme verzeichnen konnte.

In Hinblick auf die Wertschöpfung gibt es zwei größere Cluster. Zum einen entlang der Siebensterngasse, wobei sich hier das Cluster in Richtung des Spittelberges ausbreitet und zum anderen entlang der Mariahilfer Straße zwischen der Zollergasse und der Kirchengasse. In diesem Bereich wird auch eine Abnahme der Filialen verzeichnet. Interessant könnte hier eine weitere Forschung sein, inwieweit sich innovative Seitengassen, wie es die Zollergasse und die Kirchengasse sind, auf hochrangige Einkaufsstraßen, wie der Mariahilfer Straße, auswirken. Bei der Abnahme der Wertschöpfung zeichnet sich ein kaum erwähnenswertes Cluster im Norden der Untersuchungsgebietes ab. So ergibt es sich auch bei der Zunahme der Filialen, die überraschenderweise an der Ecke Stiftgasse/ Siebensterngasse sichtbar wird.

Neben einer Karte mit den jeweiligen Clustern (Karte 19) kann auch eine dynamische Karte von Vorteil sein. Hier wird sichtbar, wo es zu unmittelbaren Veränderungen innerhalb eines Quartiers kommt. Damit kann untersucht werden, ob punktuelle Maßnahmen, wie die Aufwertung eines Straßenzuges, positive oder negative Auswirkungen hat. Ebenso kann bei negativen Entwicklungen rechtzeitig interveniert werden. Insbesondere für politische Entscheidungen sollten diese Karten von hohem Interesse sein.

8 Diskussion der Forschungsfragen

Forschungsfrage 1: Commercial Gentrification und Nutzungsstrukturen im Wandel

Der Fokus der ersten Forschungsfrage lag auf den Veränderungen der Nutzungen, welche anhand der Theorie der Commercial Gentrification näher betrachtet wurden: *Welche Merkmale der commercial gentrification in Hinblick auf die Branchenstrukturen lassen sich im Wandel der Erdgeschossnutzungen im Siebensternviertel von 2016 bis 2024 identifizieren, und wie verhalten sich diese im Vergleich zu bestehenden Studien aus Wien?*

H1.1: Die Leerstandsquote sowie die Unternutzung der Erdgeschosszone im Siebensternviertel ist, wie in gesamt Wien, zwischen 2016 und 2024 gestiegen. (vgl. imGrätzl.at 2020; Bretschneider 2014: 16)

Um auf dieses Hypothese eingehen zu können, braucht es eine differenzierte Betrachtung. Grundsätzlich ist die Unternutzung eine Form des Leerstandes, der in dieser Arbeit jedoch getrennt betrachtet und analysiert wurde. Laut der IG Architektur wird die Leerstandsquote im Erdgeschoss in Wien im Jahr 2025 auf rund 10 % geschätzt, genaue Zahlen liegen auf Grund fehlender Grundlagenforschung nicht vor. Das Siebensternviertel hingegen weist im Rahmen der Untersuchung 2024 eine Quote von rund 14,5 % Leerstand auf und ist dadurch überdurchschnittlich, wenn man die Schätzungen heranzieht, vom Leerstand betroffen. Im Jahr 2016 waren es noch 8,5 % Leerstandsquote. Grundsätzlich müsste man nun davon ausgehen, dass das Siebensternviertel besonders vom Leerstand betroffen ist. Kritisch muss hierbei betrachtet werden, dass sich die Schätzung auf ganz Wien bezieht und jedes Viertel von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen geprägt ist. In manchen Quartieren überwiegt die Wohnnutzung, im Siebensternviertel ist der Einzelhandel und die Gastronomie mit über 55 % der Nutzungen besonders präsent. Dadurch erhöht sich die Wahrscheinlichkeit auf Leerstand ebenso. Eine Subkategorie des Leerstandes, die Unternutzung, weist konträre Tendenzen auf. Obwohl es Wien weit zu einer Zunahme der Unternutzung des Erdgeschosses in Form von Garagen, Technikräumen oder Lagerräumen kommt (Riessland et al. 2011: 40), kann dieses Phänomen im Siebensternviertel nicht beobachtet werden. Die Anzahl an Garagen nahm dabei sogar um neun Nutzungseinheiten ab. Insbesondere in Hinblick auf die Reduktion der Stellplätze im Bezirk ist es interessant, dass die Garagenplätze dennoch keine erhöhte Nachfrage aufweisen. Eine Verifizierung der These ist nur in Bezug auf die Leerstandsquote zulässig, bei der Unternutzung wird sie falsifiziert.

H1.2: Die dominierende Nutzung des Erdgeschosses obliegt dem Einzelhandel, wobei es hier auch zu einem Rückgang seit 2016 kam.

Im Jahre 2016 dominierte der Einzelhandel mit 46 % klar gegenüber den anderen Nutzungskategorien, und obwohl es 2024 zu einem Rückgang von 6 Prozentpunkten kam, ist die Kategorie nach wie vor am meisten im Erdgeschoss vertreten. Nutzungen, wie die Gastronomie oder der Einzelhandel blieben konstant. Wie bereits zur vorhergehenden Hypothese beschrieben, kam es insbesondere beim Leerstand zu einer Zunahme. Die These kann hiermit verifiziert werden, der Einzelhandel ist weiterhin die dominierende Nutzung im Untersuchungsgebiet.

Ein besonderes Phänomen, welches die letzten Jahre vermehrt das Stadtbild und den Einzelhandel geprägt hat, ist die Mehrfachnutzung. Trotz hoher Innovation, für welche das Untersuchungsgebiet bekannt ist, wurde eine Abnahme verzeichnet. Teilweise wurden Mehrfachnutzungen wieder auf die primäre Nutzung reduziert. Allgemein stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob das Konzept der Mehrfachnutzung überhaupt für die Zukunft relevant ist oder ob es sich um einen Trend gehandelt hat.

Ein weiterer Vergleich mit Wien stellt sich dahingehend als schwierig dar, da die Datenlage in der Detailliertheit nicht vorhanden ist. Betrachtet man die räumlichen Muster näher, so sind selten signifikante Unterschiede zwischen den zwei Erhebungsjahren zu erkennen. Der Spittelberg im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes weist vor allem in den Kategorien Wohnen, Kultur im Einzelhandelsbereich und bei den Kultureinrichtungen selbst Cluster auf. In der Gastronomie gibt es eine Unterscheidung zwischen der Art der Gastronomie: Restaurants und Gasthäuser, also Orte, wo man länger verweilt, befinden sich ebenfalls um den Spittelberg. Take-away-Restaurants hingegen sind eher entlang und in der Nähe der Mariahilfer Straße vorzufinden. Beim Einzelhandel mit dem Fokus Kleidung/Mode sind Agglomerationen um die Mariahilfer Straße, Neubaugasse und Kirchengasse zu erkennen. Bei letzterer kommt es zu einer Veränderung, welche bei der zweiten Forschungsfrage diskutiert wird.

H1.3: Es besteht ein Zusammenhang zwischen einem hohen Innovations- und/oder Wertschöpfungsgrad und einer erhöhten Stabilität dieser qualitativen Merkmale von Nutzungen.

Im Siebensternviertel sind 46,8 % der Nutzungen mit hoher wertschöpfungsintensiven Nutzung die letzten acht Jahre konstant geblieben; bei den nicht-wertschöpfungsintensiven Nutzungen sind es 40,3 %. Wertschöpfungsintensivere Nutzungen weisen eine höhere Resilienz auf. Ebenso kann 2024 ein positives Saldo hinsichtlich der wertschöpfungsintensiven Nutzungen verzeichnet werden. Das heißt, dass es im Jahr 2024 mehr Nutzungen mit hoher Wertschöpfung als noch im Jahr 2016 gibt. Ist der Wertschöpfungsgrad höher, so kommt dies zu einer Beständigkeit. Insofern kann dies bedeuten, dass ein Quartier mit hoher Wertschöpfung resilienter hinsichtlich Ausnahmesituationen, wie der Covid19-Pandemie oder dem generellen Strukturwandel des

Einzelhandels, ist. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Einzelhandel und der Gastronomie, beide Nutzungskategorien konnte innerhalb der acht Jahre einen Zuwachs generieren und gelten als besonders wertschöpfungsintensiv. Hinsichtlich Wertschöpfungsgrad kann die These somit verifiziert werden.

Ebenso kam es bei der Kreativität und Innovation zu einer Zunahme seit 2013. Dabei tun sich Parallelen zur Wertschöpfung auf, auch hier ist der Gastronomiesektor führend. Insgesamt blieben 35,4 % Nutzungen konstant innovativ, 55,2 % der Nutzungen hingegen konstant nicht-innovativ. Somit sind innovative Nutzungen weniger resilient als nicht-innovative Nutzungen. Dennoch kann auch hier ein positiver Saldo hinsichtlich der Innovation verzeichnet werden, das heißt auch hier nehmen die Nutzungen zu. Im Jahr 2024 sind 43,2 % der Nutzungen mit einem hohen Innovationsgrad. Eine räumliche Differenzierung hinsichtlich der Innovation im Gebiet ist spürbar. Entlang der Mariahilfer Straße herrscht eine geringe Innovationsdichte vor. Die Straße ist geprägt von einer gewissen Uniformität. Abseits dieser A-Lage nimmt die Häufigkeit an Nutzungen mit hoher Innovation zu, weitere Cluster sind nicht wahrzunehmen. Eine Besonderheit bietet eine neue Form des Handwerks, das insbesondere kreativen Quartieren zugesprochen wird, dem Handwerk 2.0. Eine Tendenz zur Zunahme dieser Form ist auch im Siebensternviertel zu verzeichnen. Bezüglich der Innovation und Kreativität kann die These nicht vollständig verifiziert werden. Obwohl der Innovationsgrad eine Zunahme verzeichnen konnte, sind nicht-kreative Nutzungen im Schnitt wesentlich resilienter.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass es sowohl bei der Wertschöpfung als auch bei der Innovation/Kreativität zu einer Zunahme kam. Das Siebensternviertel kann seinen Ruf nicht nur verteidigen, sondern auch weiter ausbauen. Dennoch, wie bei der Hypothese 1.2 bereits näher ausgeführt wurde, schützt dies nicht zwingend vor Leerstand.

H1.4: Entlang der Mariahilfer Straße kommt es zu einer zunehmenden Filialisierung, mit der ein geringer Grad an Innovation einhergeht. In anderen Lagen (B-Lagen) ist dies nicht der Fall.

Grundsätzlich kam es zu einer minimalen Zunahme der Filialisierung von 29 % im Jahr 2016 auf 32 % im Jahr 2024. Insofern ist eine leichte Tendenz in Richtung Zunahme zu verzeichnen, dennoch kann man von einem nahezu gleichbleibenden Filialisierungsgrad zu sprechen. Allgemein liegt das Siebensternviertel dennoch unter dem Wiener Durchschnitt von 41 %. Daraus kann geschlossen werden, dass das Siebensternviertel nach wie vor individuell und charakteristisch ist und einer Uniformität entgegengewirkt ist. Eine Nutzungskategorie, die einen Zuwachs von insgesamt vier

Prozentpunkten hervorbringt, ist die Gastronomie. Dennoch wird auch hier sichtbar, dass es sich um keine drastischen Veränderungen hinsichtlich Filialisierungsgrad handelt. Hinsichtlich Produktion kam es zu einem Rückgang an Filialbetrieben. Es gibt keine Korrelation zwischen der Filialisierung und der Innovation. Dies trifft auch auf die Wertschöpfung zu. Generell kann gesagt werden, dass die Nutzungskategorie der Produktion kreativer und innovativer wurde im Untersuchungsgebiet. Weniger kreative Betriebe haben sich aus dem innerstädtischen Gebiet zurückgezogen.

Der Blick auf die räumliche Verteilung zeigt klar, dass das Untersuchungsgebiet aus zwei grundlegend verschiedenen Teilen besteht. Die Mariahilfer Straße auf der einen Seite besteht aus einer Kombination eines niedrigen Innovationsgrades und einer hohen Filialendichte. Abseits der Haupteinkaufsstraße im Gebiet wird ein anderes Bild sichtbar: hohen Innovation in Verbindung mit inhaber:innengeführten Nutzungsformen bestimmen das Erdgeschoss. Insgesamt zeigt sich, dass A-Lagen für Filialist:innen bedeutsam sind. Kleinteilige und historisch gewachsene Strukturen sind ein wichtiger Boden für die Kreativszene, die im Siebensternviertel ihren Platz gefunden hat. Bei der Analyse der räumlichen Verteilung wird sichtbar, dass auch vermeintlich kleine Untersuchungsgebiete, wie es das Siebensternviertel ist, eine starke Diversität vorhanden sein kann.

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich im Rahmen der Theorie der Commercial Gentrification einordnen. Bei dieser liegt der Fokus auf Prozessen die durch eine gezielte Aufwertung Investitionen und sich wandelnde Konsummuster in innerstädtischen Lagen ein Austausch in der gewerblichen Nutzung bedingt. Dabei kommt es zu einer Verdrängung. Im Siebensternviertel werden einige Hinweise sichtbar: Entlang der Mariahilfer Straße ist eine gewisse Uniformierung der Nutzungsstrukturen feststellbar. Indikatoren hierfür sind eine hohe Dichte an Filialen und einem geringen Anteil an innovativen Nutzungen. Meist geht dies in Zuge individueller, kreativer Geschäftslokalen einher. Diese konnte zumindest entlang der Mariahilfer Straße zum Teil beobachtet werden. Parallel hierzu zeigen sich abseits der Haupteinkaufsstraße kleinteilige, oftmals inhaber:innengeführte Strukturen. Diese weisen in der Regel auch eine höhere Innovations- und Wertschöpfungsdichte auf. Laut der Theorie kann dadurch eine Resilienz hinsichtlich der typischen Verdrängungsprozesse ermöglicht werden.

Allerdings kann nicht jeder Aspekt und Bereich mit der Theorie der Commercial Gentrification erklärt werden. Abweichende Tendenzen geben Indizien für komplexere Transformationsprozesse. In Teilen des Untersuchungsgebietes kommt es nicht zwingend zu einer Verdrängung von innovativer Nutzungen, sondern es wird eine Stabilisierung oder Zunahme verzeichnet. Besonders die Nutzungen rund um das Handwerks 2.0 oder der Gastronomie stechen positiv hervor. Zudem zeigt der Rückgang von Mehrfachnutzungen auf eine gewisse Ermüdung des Konzeptes hin. Diese Trends lassen sich nicht eindeutig im klassischen Modell der Commercial Gentrification verorten.

Der Charakter des Siebensternviertels mit seinen historischen Strukturen und der kreativen Prägung dienen als Schutz vor einer umfassenden Kommerzialisierung. Daraus lässt sich resultieren, dass das klassische Gentrifizierungsmodell im Rahmen der Commercial Gentrification zwar als Ansatz eignet, dies aber nicht zur Gänze auf das Siebensternviertel zutrifft. Jedes Quartier hat seine qualitativen Merkmale, die in dieser Theorie vernachlässigt werden. Aspekte rund um kulturelle, soziale und politische Aspekte eines Stadtteils sind zentrale Einflussfaktoren. Es handelt sich hier viel mehr um ein Transformationsprozesse, die einer Vielzahl an Einflussfaktoren unterliegt, die in dieser Arbeit behandelt wurden und nicht zwingend in erster Linie um Verdrängungsprozesse. Dabei ist das Modell der Commercial Gentrification zu simple, um all diese Faktoren zu berücksichtigen.

Forschungsfrage 2: Die Cluster im Siebensternviertel

Bei dieser Frage liegen externe, gebietsspezifische Ereignisse, vor allem der U-Bahn-Bau, im Fokus:

F2: *Welche Cluster ergeben sich im Siebensternviertel im Bereich der Erdgeschosszone in Hinblick auf den Wertschöpfungsgrad, den Innovationsgrad und der Filialisierung?*

H2.1: Entlang der U-Bahnbaustelle kommt 2024 es zu einer Zunahme von Leerstand im Vergleich zu 2016, wo noch keine Baustelle vorhanden war.

Im Zuge der Analyse wurde beobachtet, dass die Baustelle einen Einfluss auf den Einzelhandel hat. Es konnten Veränderungen im Bereich Kreuzung Kirchengasse/Lindengasse festgestellt werden. 2016 konnte man hier von einer Anhäufung an Einzelhandelsnutzungen im Bereich Bekleidung/Mode verzeichnen. Dieses Cluster ist 2024 nicht mehr vorzufinden. Es gab im Rahmen der Baustelle die Möglichkeit eines Ersatzlokals für den Zeitraum der Baustelle, hier müsste näher untersucht werden, wer dies in Anspruch genommen hat. Zusätzlich kam es zu einem Leerstands-Cluster in der Nähe der Lamarr-Baustelle (Ecke Mariahilfer Straße/Karl-Schweighöfer-Gasse). Hier kommt es primär im Bereich auf der Mariahilfer Straße auf dieser Höhe zu einer Zunahme von Leerständen. Grund dafür könnte der Lärm und Baustellenverkehr sein. An diesem Standort gab es keine Ausgleichszahlungen oder Ausweichlokale für die Inhaber:innen. Mit dem derzeitigen Wissensstand kann die Hypothese jedoch im Sinne der Wissenschaft weder verifiziert und falsifiziert werden, obwohl Auswirkungen im Gebiet erkennbar sind.

Zudem können rein aus den erhobenen Daten keine klaren Beweggründe bezüglich des Wegzuges ermittelt werden. Es wären, wie bereits beschrieben, ein zweiter Forschungsansatz mit qualitativen Interviews im Zusammenhang mit einer Analyse über den Verbleib der Inhaber:innen zentral. Es kann jedoch festgestellt werden, dass es Beobachtungen hinsichtlich des negativen Einflusses der Baustellen gibt und es somit interessant für künftige Forschungen wäre.

Temporäre Veränderungen können durchaus ein Auslöser für Veränderungen sein, so konnten auch Tendenzen diesbezüglich im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Es stellt die Forschenden jedoch vor großen Herausforderungen, da Veränderungen selten einer Ursache zugeordnet werden können. In diesem Fall kann es die vorherrschende Wirtschafts- und Energiekrise, Auswirkungen der Corona-Pandemie, ein sich veränderndes Nutzer:innenverhalten oder die Baustelle im Gebiet sein.

H2.2: Das Siebensternviertel ist in zwei Cluster unterteilt. Zum einen befindet sich das innovative Cluster mit hoher Wertschöpfung und geringer Filialendichte im nördlichen Teil nahe des Spittelberges, zum anderen gibt es ein Cluster mit hoher Filialisierung, geringer Innovations- und Wertschöpfungsdichte entlang der Mariahilfer Straße.

Die Clusteranalyse bestätigt im Grunde die in der Hypothese formulierte Teilung des Siebensternviertels: Entlang der Mariahilfer Straße wird eine hohe Dichte an Filialen bei einem gleichzeitig geringen Innovationsgrad erkennbar. Im Gegensatz dazu zeigt sich in der Siebensterngasse eine ausgeprägte Innovationsdichte in Kombination mit einem hohen Anteil an inhaber:innengeführter Geschäften. Diese Ergebnisse verifizieren die These, dass es sich um zwei unterschiedliche Cluster mit jeweils spezifischen Nutzungsstrukturen handelt.

Die Wertschöpfung lässt sich hingegen nicht klar in diese zwei Zonen clustern. Es befinden sich lediglich punktuelle Bereiche im Gebiet, die auf einen höheren Wertschöpfungsgrad hinweisen. Diese sind entlang der Siebensterngasse erkennbar. Trotz fehlender räumlicher Konzentrationen kann in diesem konkreten Fall diese Durchmischung der unterschiedlichen Grade der Wertschöpfung als ein Merkmal für urbaner Qualität fungieren.

Bezieht man die dynamische Veränderung mit ein, dann werden zwischen den Jahren 2016 und 2024 im Siebensternviertel zwei Cluster deutlich erkennbar: eines der Cluster befindet sich entlang der Siebensterngasse, wo es primär zu einer Zunahme der Innovation kommt. Ebenso sind an dieser Stelle Tendenzen einer zunehmenden Wertschöpfung erkennbar. Die Veränderungen hinsichtlich Filialisierung spielen hier eine geringere Rolle.

Zum anderen ist der Teilbereich um die Zollergasse und Kirchengasse von einer interessanten Dynamik geprägt. Hier lassen sich ebenfalls Zuwächse im Bereich der Innovation und Wertschöpfung ablesen, die möglicherweise positiven Einfluss auf angrenzende Einkaufsstraßen mit einem höheren Rang, wie die Mariahilfer Straße, haben. Vereinzelt kommt es in den Nebenstraßen auch zu einer Abnahme der Filialisierung. Diese Veränderungen verifizieren die These nicht und zeigen, dass eine klare Unterteilung zumindest in Hinblick der Zu- und Abnahme über die Jahre hinweg nicht möglich ist.

Für ein der These widersprechendes weiteres Resultat bieten die Dynamiken an der Ecke Stiftgasse/Siebensterngasse. Dabei ist ein punktueller Anstieg der Filialisierung zu erkennen. Da es sich lediglich um einen Teilbereich handelt, ist hier noch kein aussagekräftiges Ergebnis vorhanden, dennoch bietet die Filialisierung auch in innovativen Umgebungen Raum für künftige Forschung.

Es zeigt sich, dass sowohl die vorhandenen Cluster als auch die konzentrierten Veränderungen zwischen 2016 und 2024 unterschiedliche Tendenzen hervorbringen und es lediglich bei der Innovation und Filialisierung zu klar definierbaren Clustern kommt. Diese verifizieren die oben genannte These.

9 Fazit und Ausblick

Der Anspruch dieser Arbeit war es, mit Hilfe einer detaillierten Erdgeschosszonenkartierung sowohl die horizontale als auch die vertikale Transformation zu beschreiben. Aufgrund dieser Tiefe ist so eine Erhebung äußerst zeitintensiv, so sollte man in Zukunft darauf bauen, dass sie möglichst effizient und mit möglichst hoher Datengenauigkeit erfolgt. Im Zuge der Arbeit wurde sichtbar, wie hoch die Aussagekraft ist. Dies beschränkt sich nicht auf den Leerstand, wie in vielen anderen Studien fokussiert. Insbesondere die Erkenntnisse aus den Nutzungsstrukturen, aber auch in Hinblick auf Wertschöpfung und Innovation, geben ein aussagekräftiges datenbasiertes Indiz, in welche Richtung die Entwicklung eines Viertels geht.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungen eines Grätzls oder Bezirks ist es sinnvoll, dass der Mehrwert von standardisierten Erhebungen, insbesondere jene mit hohem Detailierungsgrad, von der öffentlichen Hand erkannt wird. Im Falle vom Siebten Bezirk kam es auf Grund mangelnder Grundlagenforschung zur Annahme in einem Entwicklungspapier zum öffentlichen Raum aus dem Jahre 2023, dass der Leerstand sich im Bezirk in Grenzen hält. Insgesamt konnte im Untersuchungsgebiet jedoch ein Zuwachs von sechs Prozentpunkten verzeichnet werden. Baut man auf umfassende Analysen öffentliche Papiere auf, so können auch die stadtplanerischen Maßnahmen und Förderungen gezielt auf die Lage im Gebiet ausgerichtet werden, wodurch es schlussendlich zu einem höheren Erfolg kommen kann.

Das Untersuchungsgebiet braucht eine gewisse Größe, um aussagekräftige Analysen tätigen zu können. Um eine Transformation und Trends in einem Viertel beschreiben zu können, reicht es nicht, dass eine einzelne Straße ohne ihre unmittelbare Umgebung analysiert wird. Räumliche Zusammenhänge können nicht isoliert betrachtet werden, das Wort „Zusammenhänge“ impliziert den weitflächigen Blick. Ebenso sollte im Vorfeld kein Fokus gelegt werden, dieser zeigt sich durch die Analyse (z.B. eine Problematik mit einem hohen Anteil an Unternutzungen oder der hohe Anteil an kreativen Nutzungen etc.). Dieser ganzheitliche Charakter wurde in dieser Masterarbeit entsprechend umgesetzt.

Kritisch muss betrachtet werden, dass es sich insbesondere bei den Bewertungen um die Innovation und Wertschöpfung zu einem gewissen Grad an Subjektivität kommt. Entgegengewirkt wurde bei komplizierten Fällen mit einer Diskussion im Mehr-Augen-Prinzip. Ebenso bleibt der Faktor des subjektiven Leerstandes, der immer mitgedacht werden muss, wodurch eine Leerstandserhebung nie exakt sein kann.

Sowohl die Methode der standardisierten Erdgeschosszonenkartierung als auch das Untersuchungsgebiet selbst bieten auch für zukünftige Forschungen ein großes Potential. Die Methode kann durchwegs in anderen Stadtteilen, Städten oder Ländern angewandt werden, um Transformationsprozesse sichtbar machen zu können. Im Siebensternviertel könnte der Fokus auf qualitativen Interviews liegen, um Beweggründe zu ermitteln, oder die Studie in ein einigen Jahren wiederholt werden.

Zusammenfassend kann über das Siebensternviertel gesagt werden, dass es sich um ein dynamisches Gebiet handelt, dass vielen Herausforderungen und Einflüssen unterliegt und auf diese entsprechend antwortet. Die Zunahme des Leerstandes ist ein wesentlicher Faktor, aber auch die Entwicklungen in Richtung mehr Wertschöpfung, Innovation und Kreativität zeigen, dass es nicht einen linearen Prozess gibt. Nicht immer bedeutet ein Mehr an Leerstand, dass das Gebiet einem Abwertungsprozess unterliegt. Der Fokus sollte unter anderem auch darauf liegen, wer und welche Nutzungen konstant über einen längeren Zeitraum blieben, und dann folgt das warum und schlussendlich, wie das Muster in Zukunft auf andere Nutzungen übertragen kann. Daher gilt es, dass der Fokus eben nicht immer auf dem Leerstand liegen soll, sondern es einen ganzheitlichen Ansatz bedarf. Die Erdgeschosszone lässt sich nicht dichotom betrachten, sie ist dynamisch und individuell, sie ist mehr als nur Leerstand.

Bibliographie

- Accenture (2020): Digitalisierung-Konjunkturmotor in der Krise. Studie, Wien: Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, bezogen unter: https://www.digitalaustria.gv.at/dam/jcr:10c40411-382b-4d05-a008-e49999a83c0d/Accenture_Studie%20Digitalisierung-Konjunkturmotor%20in%20der%20Krise_062020.pdf (Zugriff: 04.04.2025)
- Ausschuss für Definitionen für Handel und Distribution (Hg.) (2006): Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution. Köln
- Baade, Jussi / Gertel, Holger / Schlottmann, Antje (29.03.2021): Wissenschaftlich arbeiten: Ein Leitfaden für Studierende der Geographie. 4. Auflage, Stuttgart, Deutschland: utb GmbH, bezogen unter: doi:[10.36198/9783838555133](https://doi.org/10.36198/9783838555133) (Zugriff: 10.05.2025)
- Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hg.) (2014): Nahversorgung in Bayern. Bedeutung – aktuelle Situationen – Alternativen. München
- Benighaus, Stefanie (2024): Praxisleitfaden für die Stadtentwicklung und Stadtplanung: die neuen Milieus. In: vhw - Schriftenreihe, Band 48, Berlin: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V
- Bierbaumer, Jürgen / Bilek-Steindl, Sandra (2024): Konjunkturreport Einzelhandel-Studie. Wien, bezogen unter: <https://www.wifo.ac.at/publication/421654/> (Zugriff: 12.02.2025)
- Bretschneider, Betül (2014): Ökologische Quartiererneuerung. Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume. Wies: Springer VS
- Ermann, Ulrich / Pütz, Robert (2020): Konsum und Gesellschaft. In: Geographische Handelsforschung. Berlin: Springer Spektrum, 63–74
- Fohringer, Katharina (2012): Hinter der Auslage. Wohnen in Gassenlokalen in Wien. Masterarbeit, Technische Universität Wien, Wien
- Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit (Hg.) (2021): Zukunft der Innenstädte. Innovationspotenziale in der Entwicklung zukunftsfähiger Innenstadtkonzepte. Potsdam-Babelsberg
- Hardaker, Sina (2020): Einführung und Theorie: Internationalisierung des Einzelhandels. In: Geographische Handelsforschung. Berlin: Springer Spektrum, 217–228
- Jahn, Manuel (2022): Einzelhandelsimmobilien der Zukunft: Wo findet künftig (noch) Handel statt? Neue Bühnen für den aufgeklärten Konsumenten. In: Pfnür, Andreas / Eberhardt, Martin / Herr, Thomas (Hrsg.): Transformation der Immobilienwirtschaft: Geschäftsmodelle, Strukturen, Prozesse und Produkte im Wandel. 1st edition, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 521–545
- Jung, Lena (01.09.2021): Erdgeschosszonen als Instrument der Stadtentwicklung Strategien und Handlungsempfehlungen am Beispiel des Frankfurter Bankenviertels. Masterarbeit, Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt
- Kanonier, Arthur (2011): Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht. In: Perspektive Erdgeschoß. In: Werkstattbericht, Band 121, Wien
- Klaar, Adalbert (1971): Die Siedlungsformen Wiens. Band 8. In: Wiener Geschichtsbücher, Wien-Hamburg: Paul Zsolnay Verlag
- KMU Forschung (2019): Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019. Executive Summary, Wien
- KMU Forschung (2022): Strukturanalyse 2022 im stationären Einzelhandel. Executive Summary, Wien
- Kosta, Ervin B. (12.2019): Commercial Gentrification Indexes: Using Business Directories to Map Urban Change at the Street Level. In: City & Community, 18/4/1101–1122, bezogen unter: doi:[10.1111/cico.12468](https://doi.org/10.1111/cico.12468)

- Kulke, Elmar / Pätzold, Kathrin (2009): Internationalisierung des Einzelhandels. Unternehmensstrategien und Anpassungsmethoden. In: Geographische Handelsforschung, Band 15, Passau: L.I.S
- Lees, Loretta / Slater, Tom / Wyly, Elvin K. (2008): Gentrification. Hoboken: Taylor and Francis
- Leitner, Tarek / Coeln, Peter / Weinhäupl, Peter (Hrsg.) (2022): Im Siebten. Die Neuerfindung der Stadt in Wien-Neubau. Wien: Christian Brandstätter Verlag
- Magistratsabteilung 18 (MA 18) Stadtentwicklung und Stadtplanung, (Hrsg.) (2011): Perspektive Erdgeschoß. Werkstattbericht 121, Wien
- Mensing, Matthias / Neiberger, Cordula (2016): Mapping E-Commerce. Regionale Unterschiede im Online-Einkaufsverhalten deutscher Verbraucher. In: Franz / Gersch (Hrsg.): Online-Handel ist Wandel. In: Geographische Handelsforschung, Band 24, Mannheim: MetaGIS Systems, 109–132
- Micha, Marc André / Koppers, Sebastian (2016): Digital Adoption Retail. Hat der Offline-Handel eine Vision? In: Heinemann, Gerrit / Gehrckens, Mathias H. / Wolters, Uly J. (Hrsg.): Digitale Transformation oder digitale Disruption im Handel. Vom Point-of-Sale zum Point-of-Decision im Digital Commerce. Wiesbaden: Springer Gabler Verlag, 49–77
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen des Landes Nordrhein-Westfalendes Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2019): Handelsszenarien Nordrhein-Westfalen 2030 Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen im digitalen Zeitalter – Herausforderungen und Empfehlungen. Düsseldorf, bezogen unter: https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/documents/mwide_handelsszenarien_nrw_2030_web.pdf (Zugriff: 20.10.2024)
- Neiberger, Cordula (2020): Onlinehandel und Stadt. In: Geographische Handelsforschung. Berlin: Springer Spektrum, 207–216
- Neiberger, Cordula / Hahn, Barbara (Hg.). (2020): Geographische Handelsforschung. Berlin: Springer Spektrum
- Neiberger, Cordula / Steinke, Marc (2020): Handel ist Wandel. In: Geographische Handelsforschung. Berlin: Springer Spektrum, 15–26
- Petersen, Olaf (2022): Der Strukturwandel im Einzelhandel und seine Auswirkungen für das Management von Handelsimmobilien. In: Pfnür, Andreas / Eberhardt, Martin / Herr, Thomas (Hrsg.): Transformation der Immobilienwirtschaft: Geschäftsmodelle, Strukturen, Prozesse und Produkte im Wandel. 1st edition, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 193–205
- Pfnür, Andreas / Eberhardt, Martin / Herr, Thomas (Hrsg.) (2022): Transformation der Immobilienwirtschaft: Geschäftsmodelle, Strukturen, Prozesse und Produkte im Wandel. 1st edition, Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
- Psenner, Angelika (2023): Stadtparterre-Erdgeschoss, Straße, Hof und deren Übergänge. Berlin: Jovis
- Riessland, Bernd (2011): Gedanken zur zukünftigen Entwicklung von Erdgeschoßzonen. In: Perspektive Erdgeschoß. In: Werkstattbericht, Band 121, Wien
- Riessland, Martina / Hlava, Pia / Conrad, Katharina (2011): Perspektive und Rolle der Stadtplanung. In: Perspektive Erdgeschoß. In: Werkstattbericht, Band 121, Wien
- Rigolon, Alessandro / Collins, Timothy (2023): The green gentrification cycle. In: Urban Studies, 60/4/770–785, bezogen unter: doi:[10.1177/00420980221114952](https://doi.org/10.1177/00420980221114952)
- Rigolon, Alessandro / Collins, Timothy / Kim, Junsik / Stuhlmacher, Michelle / Christensen, Jon (2024): Does gentrification precede and follow greening? Evidence about the green gentrification cycle in Los Angeles and Chicago. In: Landscape and Urban Planning, 248/-/105095, bezogen unter: doi:[10.1016/j.landurbplan.2024.105095](https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2024.105095)
- RZU / mehr als wohnen / Stadtentwicklung Zürich (2018): Lebendige Erdgeschoßzone. Die Gestaltung von Erdgeschoßzonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe. Zürich

Schnelzer, Judith (2018): Versteckte Gentrifizierung? - Zum Verhältnis von Gentrifizierung, Habitus und Raum. Masterarbeit, Universität Wien, Wien

Schnelzer, Judith (2022): Praktiken der versteckten Gentrifizierung – Eine Erhebung raumbezogener Adaptionspraktiken von Langzeitbewohnern im gentrifizierten Wiener Stadtraum mittels reflexiver Fotografie. In: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, 1/-/141–170, bezogen unter: doi:[10.1553/moegg163s141](https://doi.org/10.1553/moegg163s141)

Schnur, Olaf (2010): Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren: Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen. In: Quartiersforschung, 1. Aufl, Wiesbaden: VS Research

Sperle, Tilman (2011): Stichworte zum urbanen Potenzial von Erdgeschoßzonen. In: Perspektive Erdgeschoß. In: Werkstattbericht, Band 121, Wien

Sperle, Tilman (2012): Was kommt nach dem Handel? Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung. Dissertation, Universität Stuttgart, Stuttgart

Stumfol, Isabel / Grinzinger, Elias / Zech, Sibylla / Amann, Wolfgang / Mundt, Alexis / Leitner, Elisabeth / Sillipp, Nina / Wallenberger, Josef (2023): Leerstand mit Aussicht. Handbuch für Leerstandsmanager:innen und Gemeinden zur Aktivierung von Leerstand. Wien

Stupphann, Markus (2017): Das Stuwerviertel als neues, studentisches „In-Viertel“? Masterarbeit, Universität Wien, Wien

Suwala, Lech / Pfeil, Nina / Lange, Max / Pfeiffer, Linus / Albers, Hans-Hermann (09.2023): Der Zentrumbereichskern Wilmersdorfer Straße in Berlin-Charlottenburg in Zeiten multipler Krisen – gestärkt durch Nutzungsmischung, Kiezcharakter und Kuration? In: Standort, 47/3/220–228, bezogen unter: doi:[10.1007/s00548-023-00866-x](https://doi.org/10.1007/s00548-023-00866-x)

WIR - Wohnen im Revier e.V. (Hg.) (2015): Neue Wertschöpfung im Quartier. Möglichkeiten der Aktivierung lokaler Ökonomie. Studie. Endbericht, Bochum

Wirtschaftskammer Wien (2024): Möglichkeitsraum Erdgeschoß. Wien

Zoller, Doris / Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2014): Herausforderung Erdgeschoss. = Ground floor interface. Berlin: Jovis

Zukin, Sharon / Kasinitz, Philip / Chen, Xiangming (2016): Global cities, local streets: everyday diversity from New York to Shanghai. New York (N.Y.): Routledge

Zukin, Sharon / Trujillo, Valerie / Frase, Peter / Jackson, Danielle / Recuber, Tim / Walker, Abraham (03.2009): New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City. In: City & Community, 8/1/47–64, bezogen unter: doi:[10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x](https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x)

Internetquellen

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) (2024): Was ist Digitalisierung? bezogen unter: <https://www.de.digital/DIGITAL/Navigation/DE/Lagebild/Was-ist-Digitalisierung/was-ist-digitalisierung.html#:~:text=Digitalisierung%20bedeutet%20die%20Verwendung%20von,verbesserte%20Prozesse%2C%20Produkte%20und%20Geschäftsmodelle.> (Zugriff: 10.12.2024)

Bundeszentrale für politische Bildung (2018): Gentrifizierung. Ursachen, Formen und Folgen. bezogen unter: <https://www.bpb.de/themen/stadt-land/stadt-und-gesellschaft/216871/gentrifizierung-ursachen-formen-und-folgen/> (Zugriff: 25.04.2025)

Deutsches Institut für Urbanistik (difu) (2017): Was ist eigentlich Transformation? bezogen unter: <https://difu.de/nachrichten/was-ist-eigentlich-transformation> (Zugriff: 04.12.2024)

Die Presse (13.08.2012): Niedergang einer Einkaufsstraße beginnt mit der Verramschung. bezogen unter: <https://www.diepresse.com/1278041/niedergang-einer-einkaufsstrasse-beginnt-mit-der-verramschung> (Zugriff: 10.12.2024)

Falter (12.11.2024): Pandemie, Teuerung, Partymüdigkeit. Wiens Clubkultur ist in der Krise. 46/2024 Auflage, bezogen unter: <https://www.falter.at/zeitung/20241112/wiens-clubkultur-ist-in-der-krise> (Zugriff: 06.04.2025)

imGrätzl.at (2020): Heißt es bald: „Alles Leerstand in Wien? bezogen unter: [äztl.at \(2020\): Heißt es bald: „Alles Leerstand in Wien?“](https://blog.imgraezt.at/allgemein/heisst-es-in-ein-paar-monaten-alles-leerstand-in-wien/). Online unter: <https://blog.imgraezt.at/allgemein/heisst-es-in-ein-paar-monaten-alles-leerstand-in-wien/> (Zugriff: 04.12.2023)

International Energy Agency (30.04.2025): Global Energy Crisis. bezogen unter: <https://www.iea.org/topics/global-energy-crisis> (Zugriff: 08.05.2025)

Kollmann, Tobias (10.12.2024): E-Commerce. bezogen unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/e-commerce-34215> (Zugriff: 16.12.2024)

Landesstatistik Wien (MA 23) (2024): Der Neubau in Zahlen 2024. bezogen unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirke-in-zahlen-7-2024.pdf> (Zugriff: 15.03.2025)

Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung (Hg.) (2023): Entwicklungsplan öffentlicher Raum. Neubau und Josefstadt. bezogen unter: <https://www.wien.gv.at/pdf/bv07/entwicklungsplan-oeffentlicher-raum-neubau-josefstadt.pdf> (Zugriff: 12.01.2025)

Mobilitätsagentur Wien GmbH (27.08.2020): 5 Jahre Mariahilfer Straße: Als Wien das Flanieren lernte. bezogen unter: <https://www.wienzufuss.at/2020/08/27/5-jahre-mariahilfer-strasse/> (Zugriff: 20.02.2025)

ORF.at (22.03.2025): Teilabriss von Lamarr-Rohbau möglich. bezogen unter: <https://wien.orf.at/stories/3298122/> (Zugriff: 04.04.2025)

Scherer, Georg (o. J.): Neubaugasse neu gebaut. bezogen unter: <https://www.wienschauen.at/neubaugasse-neu-gebaut/> (Zugriff: 04.04.2025)

SINUS Markt- und Sozialforschung (2025): Der Goldstandard der Zielgruppensegmentation. bezogen unter: <https://www.sinus-institut.de/sinus-milieus> (Zugriff: 02.08.2025)

Stadt Wien, Büro der Geschäftsgruppe Innovation, Stadtplanung und Mobilität (o. J.): Klimafitte Zollergasse. bezogen unter: <https://wienwirdwow.at/raus-aus-dem-asphalt/#:~:text=Klimafitte%20Zollergasse,seither%20die%20Aufenthaltsqualität%20vor%20Ort.> (Zugriff: 31.03.2025)

Stadt Wien, Büro der Geschäftsgruppe Innovation, Stadtplanung und Mobilität, 1010 Wien (o. J.): Raus aus dem Asphalt! bezogen unter: <https://wienwirdwow.at/raus-aus-dem-asphalt/#:~:text=Klimafitte%20Zollergasse&text=Bezirk%20ist%20bereits%20seit%202021,seither%20die%20Aufenthalt%20qualität%20vor%20Ort.> (Zugriff: 04.04.2025)

Standard (19.01.2022): Wie hat die Corona-Pandemie unser Essverhalten verändert? bezogen unter: <https://www.derstandard.at/story/2000132291390/wie-hat-die-corona-pandemie-unser-essverhalten-veraendert> (Zugriff: 08.05.2025)

Standard (14.04.2025): Fast 30 Prozent weniger Parkplätze in Wien-Neubau seit dem Jahr 2019. bezogen unter: <https://www.derstandard.at/story/3000000265096/fast-30-prozent-weniger-parkplaetze-in-wien-neubau-seit-dem-jahr-2019> (Zugriff: 08.05.2025)

Wiener Linien (2025a): U2xU3 Neubaugasse. bezogen unter: <https://www.wienerlinien.at/u2xu3/stationen/neubaugasse> (Zugriff: 04.04.2025)

Wiener Zeitung (28.2.2021): Aufbruchstimmung im Siebensternviertel. Der Ausbau der U2/U5 bringt Sorgen, Pläne und Visionen in Mariahilf. Wien, 17–18

Wirtschaftskammer Steiermark (16.12.2024): Stadt oder Stillstand. bezogen unter: <https://www.wko.at/stmk/regionalstellen/stadt-oder-stillstand> (Zugriff: 18.12.1024)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Struktur der Arbeit (eigene Darstellung)	3
Abbildung 2: Wissenschaftliche Zugänge - Übersicht (eigene Darstellung)	5
Abbildung 3: Erdgeschoss - Begriffsdefinition aus der Literatur (eigene Darstellung)	8
Abbildung 4: Nutzungsansprüche unterschiedlicher Akteur:innen an das Erdgeschoss (eigene Darstellung)	10
Abbildung 5: Einflüsse auf das Erdgeschoss auf Mikro- und Makroebene (eigene Darstellung)	18
Abbildung 6: Automatenshop Gumpendorfer Straße (eigene Aufnahme 2024)	24
Abbildung 7: Stadt oder Stillstand (WK Steiermark 2024)	31
Abbildung 8: Gebäude nach Bauperioden, 7. Bezirk (MA 23 2024: 6)	39
Abbildung 9: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit (MA 23 2024: 5)	39
Abbildung 10: Funktionale Analyse Siebensternviertel (MA 19 2023: 136, eigene Bearbeitung)	44
Abbildung 11: Beschreibung der erhobenen Variablen (eigene Darstellung)	50
Abbildung 12: Anker (Innovationsgrad 0 Wertschöpfungsintensität 0 Filialisierung 1) (eigene Aufnahme 2024)	50
Abbildung 13: HAN/S - koreanischer Greissler (Innovationsgrad 2 Wertschöpfungsintensität 0 Filialisierung 0) (eigene Aufnahme 2024)	51
Abbildung 14: GEPP Polynutzung 1 (Friseur und Café) (eigene Aufnahme 2024)	51
Abbildung 15: Café Nil Greissler (Innovationsgrad 1 Wertschöpfungsintensität 1 Filialisierung 0) (eigene Aufnahme 2024)	51
Abbildung 16: Anteile der Nutzungskategorien 2016 (eigene Darstellung)	53
Abbildung 17: Anteile der Nutzungen 2024 (eigene Darstellung)	53
Abbildung 18: Absolute Veränderung der Gastronomie-Subkategorien zwischen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)	56
Abbildung 19: Anteil Einzelhandel anhand der Subkategorien 2016 (eigene Darstellung)	58
Abbildung 20: Anteil Einzelhandel anhand der Subkategorien 2024 (eigene Darstellung)	58
Abbildung 21: Filialisierungsgrad 2016 und 2024 (eigene Darstellung)	64
Abbildung 22: Filialisierung nach Nutzungskategorien im Vergleich zwischen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)	65
Abbildung 23: Leerstand nach Subkategorien 2016 und 2024 (eigene Darstellung)	68
Abbildung 24: Transformation des Leerstandes 2016 und 2024 (eigene Darstellung nach Heinze 2025)	70
Abbildung 25: Anzahl der Garagen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)	71
Abbildung 26: Anteil wertschöpfungsintensiv je Branchengruppe (eigene Darstellung)	75
Abbildung 27: Anzahl der Mehrfachnutzungen nach Nutzungskategorie und Jahr (eigene Darstellung)	76
Abbildung 28: Anteil der Kreativität und Innovation je Branchengruppe 2016 und 2024 (eigene Darstellung)	77

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Nutzungskategorien 2016 und 2024 in absoluten Zahlen und in Prozent (eigene Darstellung nach Heinze 2025)	53
--	----

Kartenverzeichnis

Karte 1: Stadtplanerische Ereignisse im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)	41
Karte 2: Übersicht Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)	48
Karte 3: Räumliche Verteilung Wohnen 2016 (eigene Darstellung)	54
Karte 4: Räumliche Verteilung Wohnen 2016 (eigene Darstellung)	55
Karte 5: Räumliche Verteilung Wohnen 2016 (eigene Darstellung)	56
Karte 6: Räumliche Verteilung Wohnen 2024 (eigene Darstellung)	57
Karte 7: Räumliche Verteilung Einzelhandel Kleidung/Mode 2016 (eigene Darstellung)	59
Karte 8: Räumliche Verteilung Einzelhandel Kleidung/Mode 2024 (eigene Darstellung)	59
Karte 9: Räumliche Verteilung Einzelhandel Kultur 2016 (eigene Darstellung)	60
Karte 10: Räumliche Verteilung Einzelhandel Kultur 2024 (eigene Darstellung)	61
Karte 11: Räumliche Verteilung Kultur 2016 (eigene Darstellung)	62
Karte 12: Räumliche Verteilung Kultur 2024 (eigene Darstellung)	62
Karte 13: Zusammenhang der Innovation und Filialisierung 2024 (eigene Darstellung nach Heinze 2025)	67
Karte 14: Leerstände im räumlichen Vergleich 2016 und 2024 (eigene Darstellung nach Heinze 2025)	69
Karte 15: Räumliche Verteilung der Garagen 2016 (eigene Darstellung)	72
Karte 16: Räumliche Verteilung der Unternutzungen 2024 (eigene Darstellung)	73
Karte 17: Veränderung der Wertschöpfung zwischen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)	74
Karte 18: Veränderung der Innovation zwischen 2016 und 2024 (eigene Darstellung)	78
Karte 19: Cluster im Siebensternviertel (eigene Abbildung)	79
Karte 20: Veränderungen zwischen 2016 und 2024 in Cluster (eigene Darstellung),	80
Karte 21: Cluster Abnahme Filialen	99
Karte 22: Cluster Zunahme Filialen	99
Karte 23: Cluster Abnahme Innovation	100
Karte 24: Cluster Zunahme Innovation	100
Karte 25: Cluster Abnahme Wertschöpfung	101
Karte 26: Cluster Zunahme Wertschöpfung	101
Karte 27: Cluster keine Filialen	102
Karte 28: Cluster Filialen	102

Karte 29: Cluster hohe Wertschöpfung.....	103
Karte 30: Cluster geringe Wertschöpfung	103
Karte 31: Cluster hohe Innovation	104
Karte 32: Cluster niedrige Innovation	104

Anhang

Codierungsliste

```

nutzung = {
110: "Wohnen hochwertig",
120: "Wohnen durchschnittlich",
130: "Wohnen unterdurchschnittlich",
140: "Leerstand Wohnen",
150: "Garage/Technikraum/Wohnhaus",
160: "Garage/Parkhaus",
210: "Gasthaus/Restaurant",
220: "Cafe/Konditorei/Eisgeschäft",
230: "Bar/Club",
240: "Imbisstube/Take-away",
250: "Hotel/Pension",
260: "Glücksspiel/Wettcafe",
270: "Sonstiges",
311: "Lebensmittel",
312: "Bio/Vegan-Lebensmittel",
313: "Bäckerei",
314: "Trafik",
321: "Bekleidung",
322: "Schuhe",
323: "Sonstiges (Handschuhe, Leder, ...)",
331: "Friseur/Beauty/Wellness",
332: "Drogerie",
334: "Kinderkleidung/-spielsachen/-bedarf",
341: "Bekleidung",
342: "Fahrrad/Sportgeräte",
343: "Fitness/Sport/Training",
351: "Musik/CD/Vinyl/Musiktechnik/Sound",
352: "Buchhandlung/Comics",
353: "Antiquitäten/Antiquariat",
371: "Schmuck/Kunsthandwerk",
372: "Haushaltsbedarf",
373: "Optiker",
374: "Blumen",
375: "Bastler/Geschenke",
376: "Möbel/Interieur",
377: "Bürobedarf/Schreibwaren",
378: "Elektrohandel",
379: "IT/Handy",
380: "Sonstige",
410: "Reisebüro",
420: "Änderungsschneiderei/Wäscherei",
430: "Tankstelle/Kfz/Werkstatt/Autohändler",
440: "Copyshop/Druck",
450: "Tattoos/Piercing",
460: "Sonstiges",
510: "Architektur/Immobilienmakler",
520: "Design/Grafik",
530: "Fotografie",
540: "Tonstudio/Medien",
550: "Unternehmensberatung",
560: "IT",
570: "Banken/Finanz/Versicherung",
580: "Büro/unternehmensbezogene Dienste",
590: "Sonstige",
610: "Möbel/Holz",
620: "Kleidung",

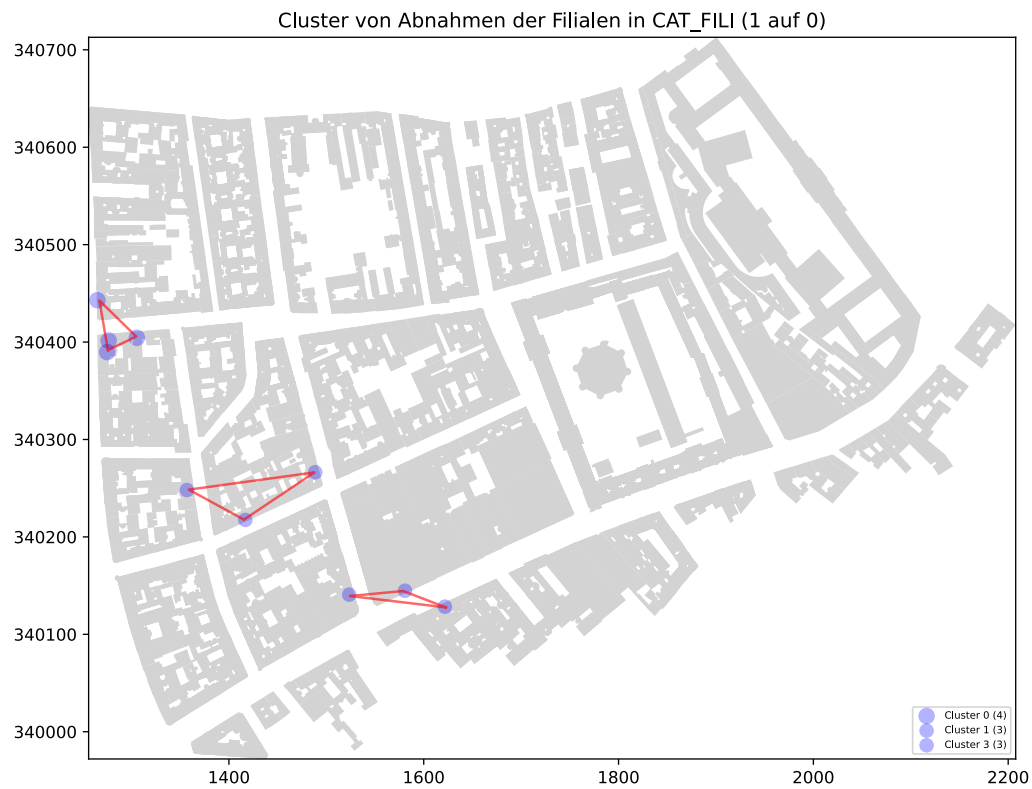
```

```

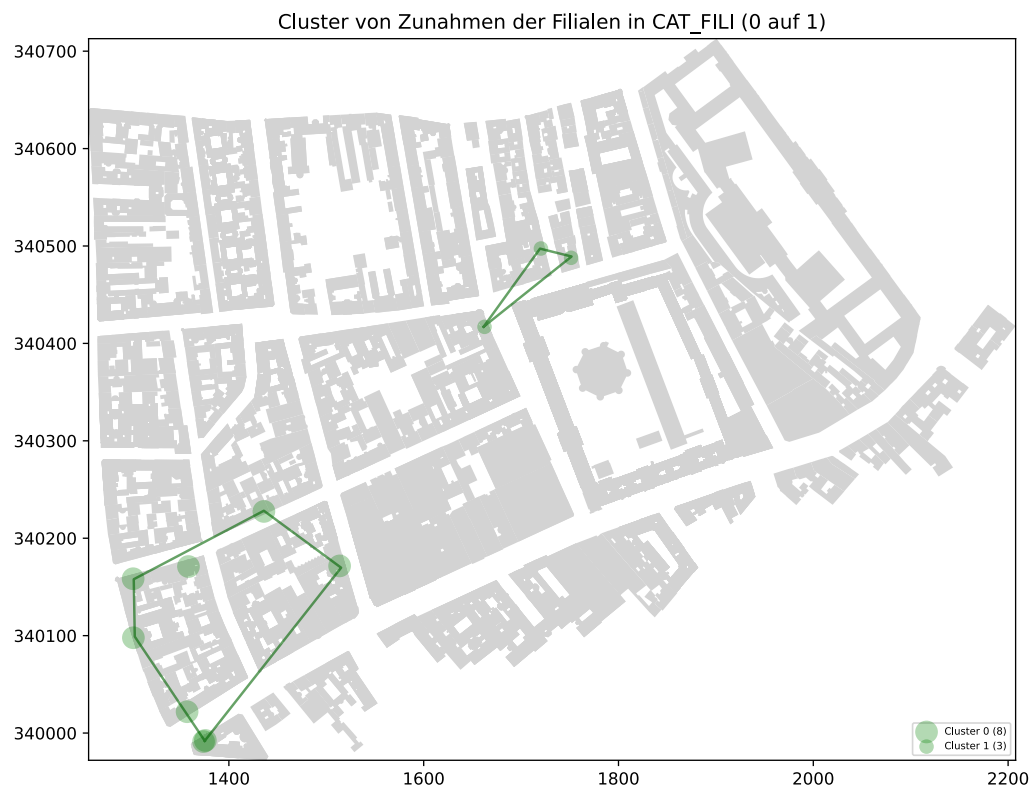
630: "Sanitär",
640: "Lager/Depot",
650: "Handwerk",
660: "Sonstiges/Werkstatt",
710: "Kino",
720: "Theater",
730: "Konzerte",
740: "Bibliothek",
750: "Museum",
760: "Galerie",
770: "Kunstvereine",
780: "Interessensvertretung",
790: "Sonstiges",
810: "Kirche/Caritas/Diakonie",
820: "Verwaltung/Post/Polizei",
830: "Schule/Kindergarten/Spielraum",
840: "Bildung/Weiterbildung",
850: "Apotheke",
860: "Physio/Therapie/Labor/Shiatsu",
870: "Arzt/Krankenhaus/Tierarzt",
880: "Vereine (Sport/Kultur/Pensionisten)",
890: "Sonstiges",
910: "Zustand hochwertig",
920: "Zustand durchschnittlich",
930: "Zustand schlecht",
940: "Baulücke",
950: "Abriss/Baustelle"
}
nutzung_kategorie = {
"Wohnen": [110, 120, 130, 140, 150, 160],
"Gastronomie": [210, 220, 230, 240, 250, 260, 270],
"Einzelhandel Lebensmittel": [311, 312, 313, 314],
"Einzelhandel Kleidung/Mode": [321, 322, 323],
"Einzelhandel Gesundheit/Kinder": [331, 332, 334],
"Einzelhandel Sport": [341, 342, 343],
"Einzelhandel Kultur": [351, 352, 353],
"Weiterer Einzelhandel": [371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379],
"Einzelhandel Sonstige": [380],
"Konsumdienste": [410, 420, 430, 440, 450, 460],
"Gewerbliche Dienste": [510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590],
"Produktion": [610, 620, 630, 640, 650, 660],
"Kultur": [710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790],
"Öffentliche Einrichtung/Gesundheit": [810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890],
"Leerstand Gewerbe/Handel": [910, 920, 930, 940, 950]
}
nutzung_kategorie_simple = {
"Wohnen": [110, 120, 130, 140, 150, 160],
"Gastronomie": [210, 220, 230, 240, 250, 260, 270],
"Einzelhandel": [311, 312, 313, 314, 321, 322, 323, 331, 332, 334, 341, 342, 343, 351, 352, 353, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380],
"Konsumdienste": [410, 420, 430, 440, 450, 460],
"Gewerbliche Dienste": [510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590],
"Produktion": [610, 620, 630, 640, 650, 660],
"Kultur": [710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790],
"Öffentliche Einrichtung/Gesundheit": [810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890],
"Leerstand Gewerbe/Handel": [910, 920, 930, 940, 950]
}
nutzung_kategorie_leerstand = {
"Wohnen": [110, 120, 130],
"Gastronomie": [210, 220, 230, 240, 250, 260, 270],
"Einzelhandel": [311, 312, 313, 314, 321, 322, 323, 331, 332, 334, 341, 342, 343, 351, 352, 353, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380],
"Konsumdienste": [410, 420, 430, 440, 450, 460],
"Gewerbliche Dienste": [510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590],
"Produktion": [610, 620, 630, 640, 650, 660],
"Kultur": [710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790],
"Öffentliche Einrichtung/Gesundheit": [810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890],
"Leerstand": [140, 910, 920, 930, 940, 950],
"Garage": [150, 160]
# "Leerstand Zustand hochwertig": [910],
# "Leerstand Zustand durchschnittlich": [920],
# "Leerstand Zustand schlecht": [930],
# "Leerstand Baulücke": [940],
# "Leerstand Abriss/Baustelle": [950]
}

```

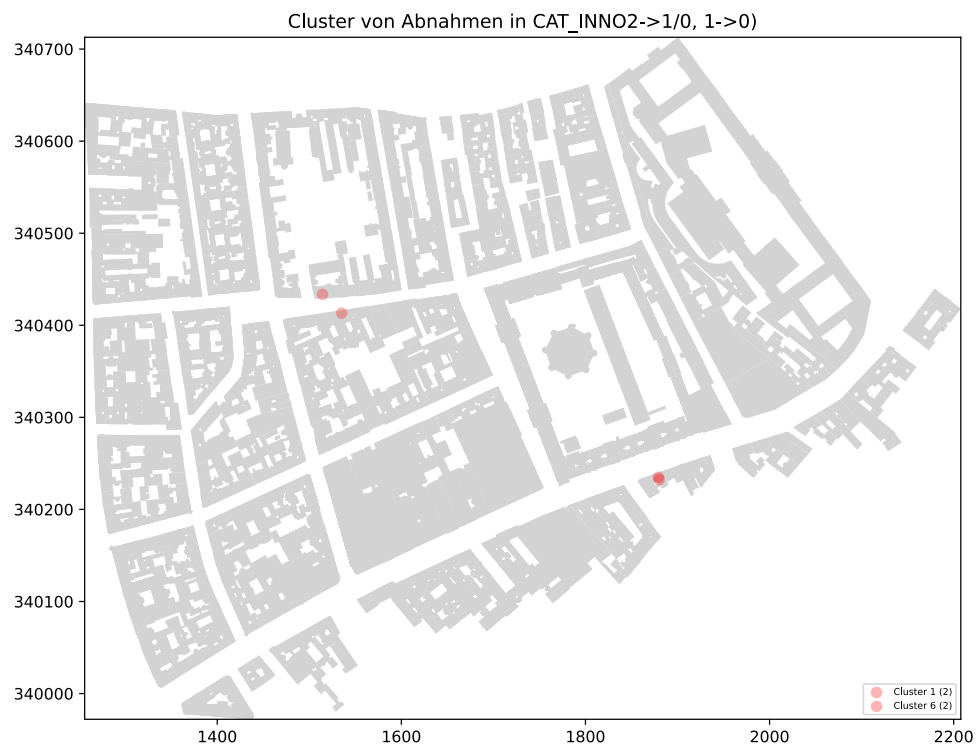
Karten Clusteranalyse



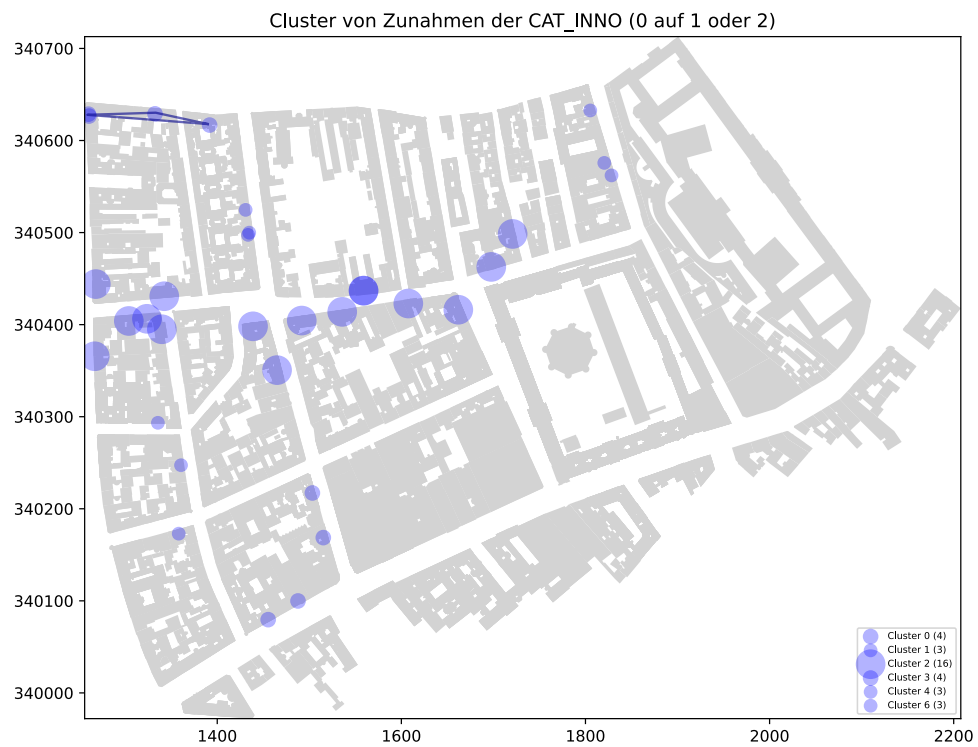
Karte 21: Cluster Abnahme Filialen



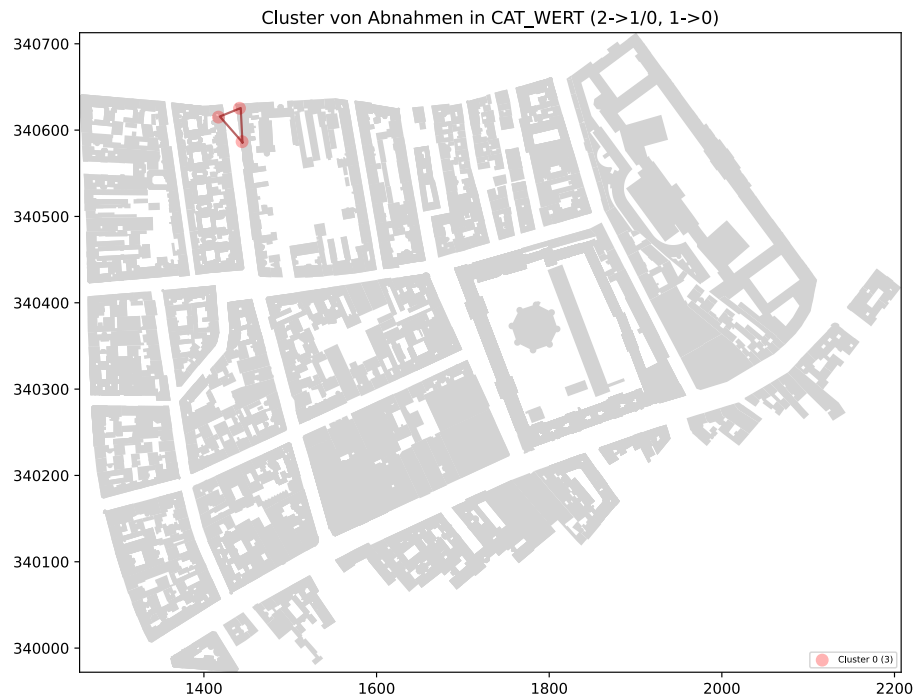
Karte 22: Cluster Zunahme Filialen



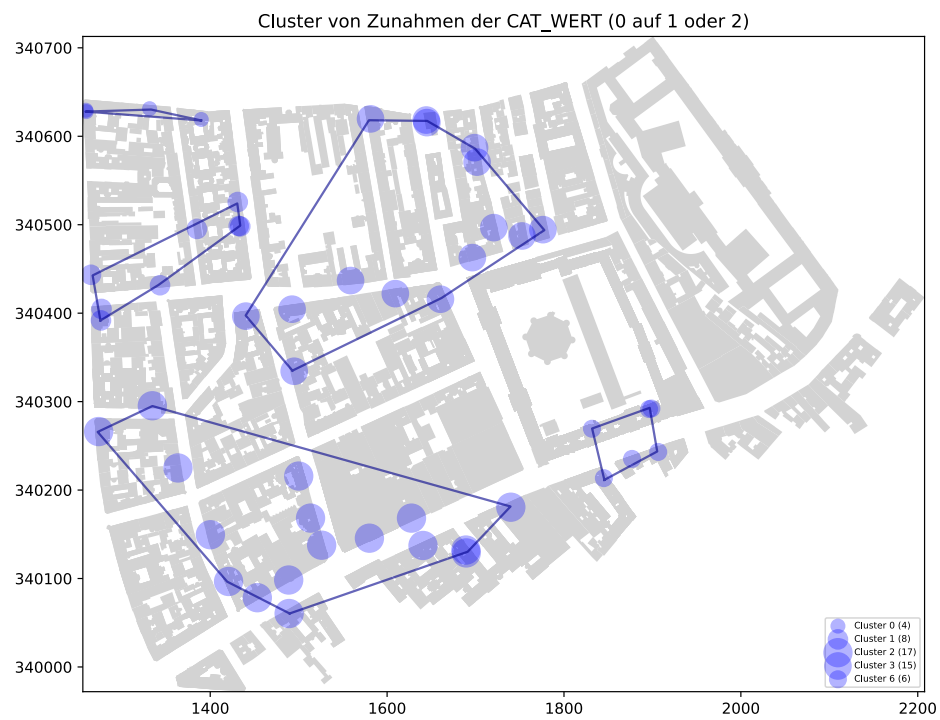
Karte 23: Cluster Abnahme Innovation



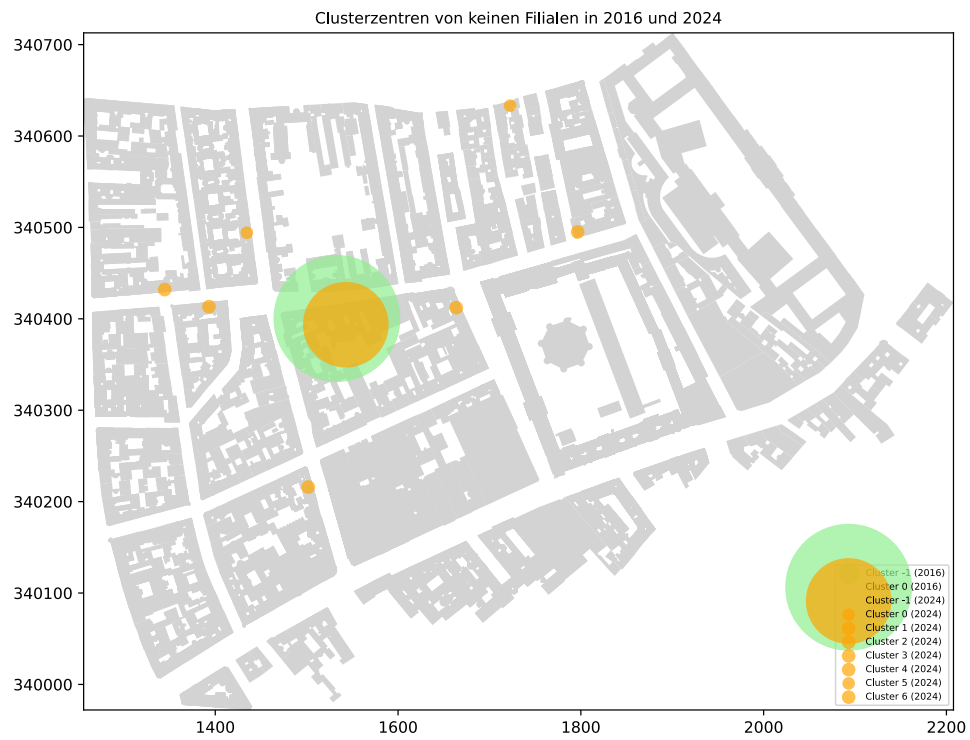
Karte 24: Cluster Zunahme Innovation



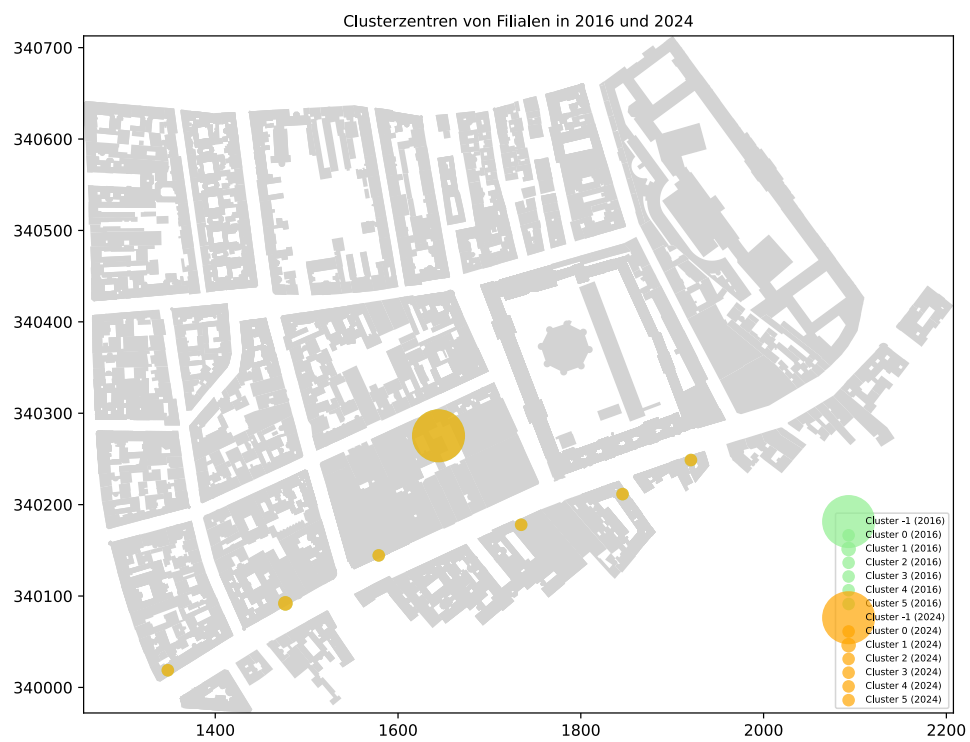
Karte 25: Cluster Abnahme Wertschöpfung



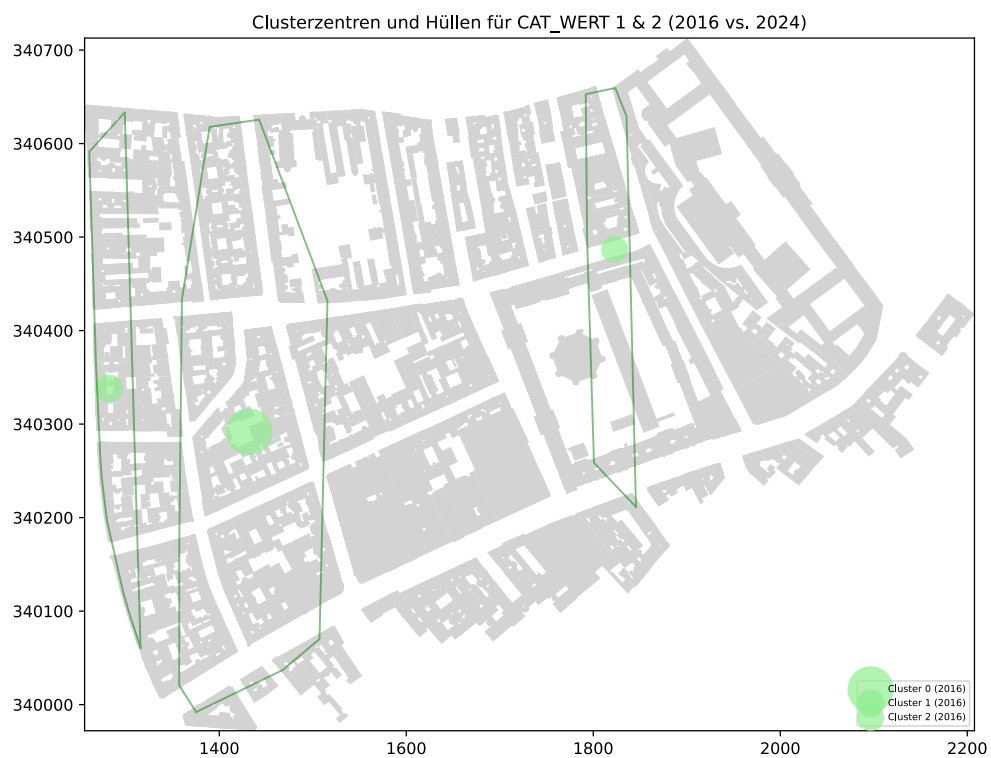
Karte 26: Cluster Zunahme Wertschöpfung



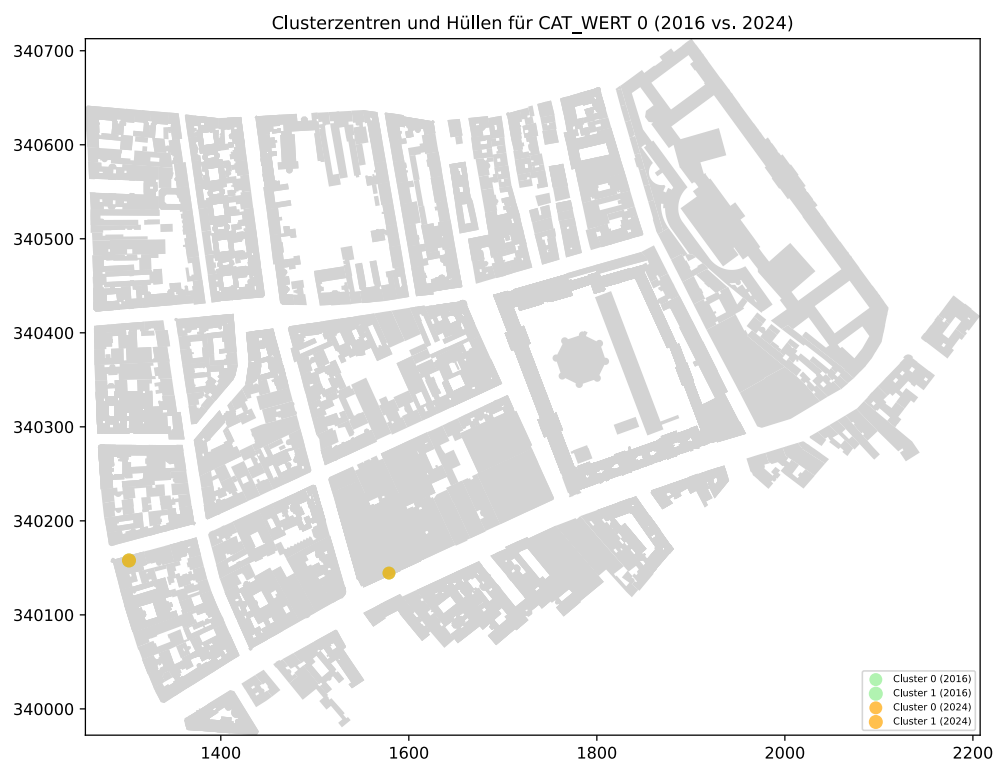
Karte 27: Cluster keine Filialen



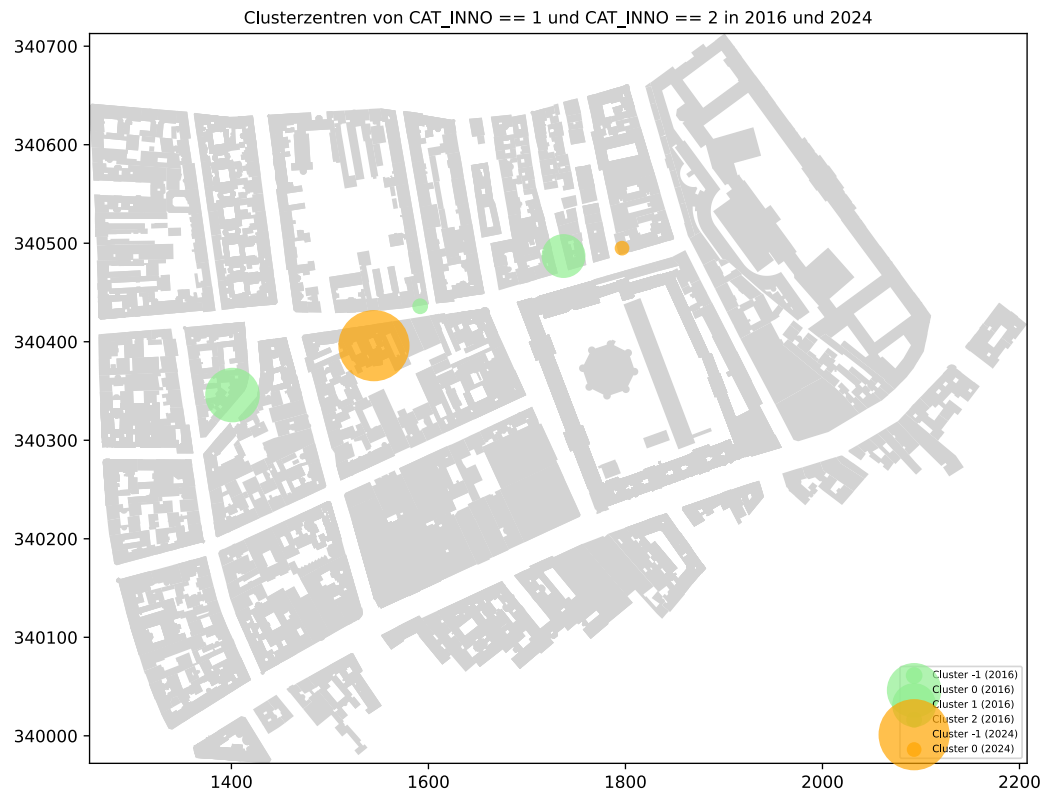
Karte 28: Cluster Filialen



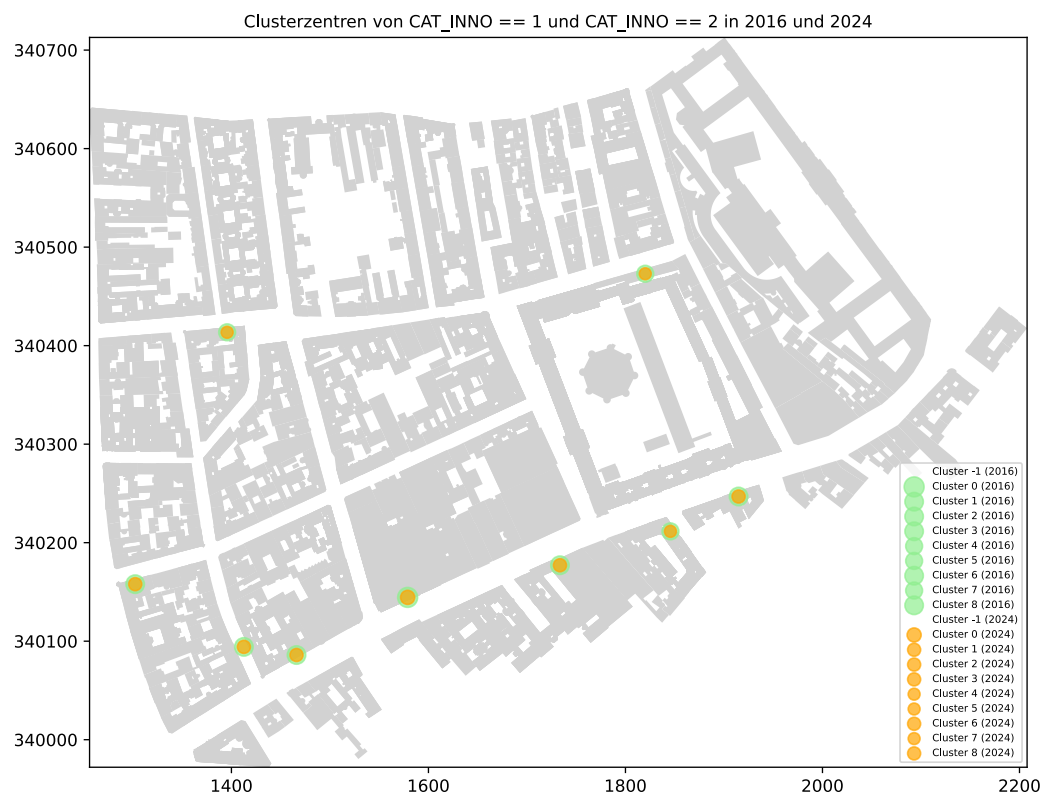
Karte 29: Cluster hohe Wertschöpfung



Karte 30: Cluster geringe Wertschöpfung



Karte 31: Cluster hohe Innovation



Karte 32: Cluster niedrige Innovation