

Marielle Rüppl und Sven Hartberger

LEERE GESCHÄFTSLOKALE - EIN PRIVATPROBLEM?

Vacant Business Premises – a Private Problem?

In der aktuellen Situation wird Leerstand bemerkbar, weil er sich an verödeten Geschäftsportalen und Parterrelokalen zeigt. Seine Bedeutung für die Allgemeinheit bleibt aber weiterhin zum größten Teil verborgen.

In the current situation the vacancy rate becomes noticeable because it shows itself in deserted shop portals and ground floor premises. However, its significance for the general public remains largely hidden.

Stadt Münster, Prinzipalmarkt

City of Münster, Prinzipalmarkt,
main marketplace

Foto: Presseamt Münster / Angelika Klausner



Bislang versteckt in gebunkertem Wohnungseigentum, erreicht das traurige Phänomen jetzt die ebenerdigen Schaufronten der Innenstädte. Verlassene Geschäftsräume und geschlossene Gaststätten machen das Problem auch in innerstädtischen Gebieten sichtbar. Weiterhin unsichtbar bleibt der größte Teil jener Lasten, die der Leerstand für die Kommunen und für die Gesellschaft bedeutet.

VON WELCHEN KOSTEN REDEN WIR (NICHT)?

Der Leerstand von städtischen Geschäftslokalen ist kein Privatproblem, weil er Schäden und Kosten verursacht, die von der Allgemeinheit getragen werden müssen. Mit dem Leerstand verlagert sich die Befriedigung von Konsumbedürfnissen in Einkaufszentren am Stadtrand und in den Versandhandel. Das ist mit er- ▲▲

Previously hidden away in "hoarded" residential property, the sad phenomenon is now reaching the ground-floor shop fronts of the city centres. Abandoned business premises and closed restaurants make the problem visible even in inner city areas. What remains invisible, however, is most of the burden that vacancies mean for municipalities and for society.

WHICH COSTS ARE WE (NOT) TALKING ABOUT?

The vacancy rate affecting urban business premises is not a private problem because it causes damage and costs that have to be borne by the general public. As a result of the vacancy issue, the satisfaction of consumer needs shifts to shopping centres on the periphery and to the mail order sector. This is linked to considerable eco- ▲▲



▲▲ heblischen ökologischen Kosten verbunden: Neubauten unter Verwendung umweltschädlicher Baustoffe – allein der durch die Zementherstellung verursachte Anteil der globalen CO₂-Emissionen beträgt mit 8%¹ das Vierfache der Belastung durch den Flugverkehr –, Bodenversiegelung und Verlust von Ackerböden und Grünflächen; der Verlust an Biodiversität und die Zunahme des Verkehrsaufkommens, das zur Verlangsamung der Erderwärmung um den Faktor zehn vermindert werden müsste², sind die Folgen der Entleerung von Ortskernen³, deren Kosten von Kommunen und Gesellschaft getragen werden müssen. Zu diesen zumindest teilweise in den üblichen Rechenwerken abbildbaren, greifbaren Verlusten kommen kulturelle und ästhetische Folgen durch den Verfall wertvoller Bauwerke, die Zerstörung des Stadtbildes und die damit einhergehende Minderung von Lebensqualität, die im Fall von gewerblichem Leerstand auch Wert und Umsatzchancen der verbliebenen Geschäfte und Gaststätten mindert.

VON KOMMUNALER, UNTERNEHMERISCHER UND GESELLSCHAFTLICHER VERANTWORTUNG

Die naheliegende Forderung einer adäquaten Leerstands- und Folgekostenerhebung durch die Kommunen, verbunden mit Zahlungspflichten für die EigentümerInnen längerfristig ungenutzter Gebäudflächen greift indes zu kurz, weil das immer offensichtlicher werdende Problem des Leerstands von Geschäftsflächen - ganz so wie viele andere, noch wesentlich gravierendere Probleme wie die Erderwärmung oder das Artensterben - nichts weiter als ein Symptom einer dringend reformbedürftigen Wirtschaftsordnung ist, deren dysfunktionale Seiten in einer von acht Milliarden Menschen bevölkerten Erde immer klarer zutage treten.⁴

Die Errichtung von Einkaufszentren an Stadträndern oder der weltweite Versandhandel mit jedem denkbaren Gut sind nicht die Folgen, sondern die Ursachen städtischen Leerstands. Beide wären keine einträglichen Geschäftsmodelle, wenn die tatsächlichen Kosten ihres Betriebs nicht externalisiert werden könnten. Unter den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen gewinnt aber, wer den größten Teil der Kosten seiner unternehmerischen Tätigkeit am erfolgreichsten externalisieren kann, das bedeutet: wer dafür sorgen kann, dass sie von anderen - das sind zumeist die SteuerzahlerInnen und in zunehmendem Maß auch in großer räumlicher und/oder zeitlicher Entfernung lebende Menschen - getragen werden.

Wer den Leerstand effizient bekämpfen will, muss den Hebel tiefer ansetzen als bei den EigentümerInnen ungenutzter Flächen. Zur Verhinderung der Externalisierung von Kosten plädiert die Gemeinwohl-Ökonomie⁵ deshalb für die umfassende Bilanzierung der Auswirkungen wirtschaftlicher Aktivitäten in Hinblick auf Menschenwürde, Solidarität und Gerechtigkeit, ökologische Nachhaltigkeit, sowie Mitbestimmung und Transparenz, und für die Verknüpfung ihrer Ergebnisse mit Rechtsfolgen. Für die umfassende Prüfung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit wirtschaftlicher Aktivitäten bietet die Gemeinwohl-Matrix⁶ einen wissenschaftlich approbierten Berichtsstandard. Gegenwärtig sind in Österreich von insgesamt etwa 400.000 Unternehmen nur die etwa hundert größten überhaupt in einem über die bloße Finanzbilanz hinausgehenden Umfang berichtspflichtig. Die extern unüberprüften Berichtsangaben bleiben ohne rechtliche und wirtschaftliche Folgen. So lange sich das nicht ändert, wird die Bekämpfung des städtischen Leerstandes eine ehrenwerte Bemühung bleiben⁷,

▲▲ logical costs: new buildings using environmentally harmful construction materials – at 8%¹ the share of global CO₂ emissions caused by the manufacture of cement alone is four times the level caused by air traffic; soil sealing and the loss of arable land and green spaces; the loss of biodiversity and increased traffic volume, which would have to be reduced by the factor 10 to slow down global warming², are the consequences of the emptying of town and village centres³, the costs of which have to be borne by the municipalities and by society.

In addition to these tangible losses, which are at least partially reflected in the usual calculations, there are also cultural and aesthetic losses due to the decay of valuable buildings, the destruction of the townscape and the concomitant reduction in quality of life, which - in the case of commercial vacancies - also reduces the value and sales potential of the remaining shops and restaurants.

MUNICIPAL, CORPORATE AND SOCIAL RESPONSIBILITY

The evident demand for an adequate census on vacancies and follow-up costs by the municipalities, combined with payment obligations by the owners of building space that has remained unused for longer periods of time does not go far enough because the increasingly obvious problem of vacant commercial space – just like so many other much more serious problems such as global warming or the extinction of species – is no more than a symptom of an economic order that is in urgent need of reform, whose dysfunctional aspects are becoming increasingly evident in a world populated by eight billion people.⁴

The construction of shopping centres on the peripheries of towns and cities or worldwide mail-order for every conceivable kind of goods are not the results but rather the causes of urban vacancies. Neither would be a profitable business model if the actual costs of their operation could not be externalized. Under the current legal framework, however, the winner is the one who can externalize the major portion of the costs of its entrepreneurial activity most successfully, i.e. who can ensure that these costs are borne by others – these are usually the tax payers, and increasingly frequently by people living a considerable spatial or temporal distance away.

Whoever wishes to combat the vacancy rate efficiently has invest far more effort than just approaching the owners of the unused spaces. In order to prevent the externalization of costs, the economy of the common good⁵ advocates in favour of the comprehensive bal-

Dr. Sven Hartberger

Jurist, Autor, Übersetzer, Dramaturg; Intendant des Klangforum Wien (1999- 2019). Sprecher der Gemeinwohl-Ökonomie Österreich.

Lawyer, author, translator, dramaturge, artistic director of Klangforum Wien (1999-2019). Spokesperson for the Economy for the Common Good, Austria.

sven.hartberger@ecogood.org

Marielle Rüppel, B.A.

Master-Studentin in Umweltschutz&Landwirtschaft an der Uni Hohenheim; wiss. Hilfskraft im Forschungsprojekt "Quartier Zukunft - Labor Stadt" des KIT (2019-2020). Sprecherin der Gemeinwohl-Ökonomie Deutschland.

Studying for an M.Sc. in Environmental Protection and Agricultural Food Production at the University of Hohenheim. Research assistant in the research project "Quartier Zukunft - Labor Stadt" of the Karlsruhe Institute of Technology (2019-2020). Spokesperson for the Economy for the Common Good, Germany.

marielle.rueppel@ecogood.org

ihre Erfolge werden nicht über jene hinausgehen, die derzeit im Kampf gegen das Artensterben und für die Klimagerechtigkeit erzielt werden. Bei der notwendigen Hinwendung zur erfolgreichen Bekämpfung der Ursachen spielen die Kommunen eine zentrale Rolle. Die Stadt Münster in Westfalen setzt ein bahnbrechendes Beispiel. Ab dem Jahr 2022 wird die Stadt ihre Vergaberichtlinien an sozialen und ökologischen Kriterien orientieren. Kreislaufwirtschaft, Tarifgerechtigkeit, Frauenförderung und kurze Lieferwege werden für öffentliche Auftragsvergaben wesentlich sein. Alle städtischen Unternehmen werden eine extern geprüfte Gemeinwohlbilanz legen. Die Gemeinwohlbilanzierung von Privatunternehmen wird von der Stadt gefördert, kommunale Zuwendungen an die Gemeinwohlbilanz gebunden werden. Auch die Vergabe von Gewerbeimmobilien wird in steigendem Maße an Gemeinwohlkriterien ausgerichtet. Münster ist, ebenso wie Graz, eine Stadt mit rund 300.000 EinwohnerInnen.

¹ Proaño, L., Sarmiento, A. T., Figueredo, M., & Cobo, M. (2020). Techno-economic evaluation of indirect carbonation for CO2 emissions capture in cement industry: A system dynamics approach. *Journal of Cleaner Production*, 263, 121457. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.121457>

² Uwe Schneidewind, *Die Große Transformation. Eine Einführung in die Kunst des gesellschaftlichen Wandels*. S. 223 ff., 2018 Frankfurt am Main.

³ <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/magazin/kurzfilm-der-donut-effekt>.

⁴ Herman Daly, *Economics for a Full World*, <https://www.youtube.com/watch?v=ZIFBZqRTxX4>

⁵ Christian Felber, *Gemeinwohl-Ökonomie*.

⁶ <https://web.ecogood.org/de/unsere-arbeit/gemeinwohl-bilanz/gemeinwohl-matrix/>

⁷ Leerstandsmelder.de (inzwischen auch in Österreich aktiv) ist eine Plattform, bei der Bürgerinnen und Bürger Leerstand eintragen können. Auch wenn dadurch noch kein zuverlässiges Leerstandsmanagement garantiert ist, eröffnet die Plattform den Dialog über die Problematik, erhöht den öffentlichen Druck und bietet einen guten Anknüpfungspunkt, von dem aus Stadtverwaltung und Zivilgesellschaft zusammenarbeiten und die Idee professionalisieren können. Leerstandsmelder.de (now also active in Austria) is a platform where citizens can register vacancies. Even if this does not yet guarantee reliable vacancy management, the platform opens up dialogue about the problem, increases public pressure and offers a good connecting point from which city administration and civil society can work together and professionalize the idea.

ancing of the effects of economic activity with regard to human dignity, solidarity and justice, ecological sustainability as well as co-determination and transparency and linking its results to legal consequences. For the comprehensive assessment of the environmental and social compatibility of economic activities, the common-good matrix⁶ provides a scientifically tested reporting standard.

At present, out of a total of about 400,000 companies in Austria only the one hundred or so largest are obliged to report more than the mere financial results. There continue to be no legal or economic consequences for reporting information which has not been audited externally. As long as this situation does not change, attempts to combat urban vacancy will remain mere noble efforts⁷ and the success of such efforts will not exceed that achieved currently in the fight against the extinction of species or for climate justice. The municipalities play a central role in the necessary change of direction in order to successfully combat the causes. The City of Münster in Westphalia is setting a ground-breaking example. From 2022 on, the city will align its procurement guidelines to social and ecological criteria. A closed-loop economy, fairness in collective bargaining, the promotion of women and short supply routes will be essential for public procurement. All municipal companies will have to provide externally audited common good balance sheets. Private companies are encouraged to draw up common good balance sheets by the city, and municipal subsidies are linked to common good balance sheets. The allocation of commercial real estate is also increasingly aligned to common good criteria. Münster, like Graz, is a city with about 300,000 inhabitants.

Tipp

Leerstandsmelder.de ist auch in Österreich aktiv

now also active in Austria

<https://leerstandsmelder.de/>