



Wien | Innenstadt

Flexibilität gegen die Flaute – Über Wege zu einem neuen Aufschwung

Herr Lindner, muss man Sie als Standortexperten derzeit nicht am ehesten als Trauerbegleiter betrachten?

Hannes Lindner: Aber was. Natürlich haben wir herausfordernde Zeiten, aber Endzeitpropheten liegen schwer daneben. Die Leerstände werden nicht explodieren, Mieten werden in vielen Fällen zwar etwas sinken, aber nicht zerbröseln und für Objekte, die tatsächlich nicht mehr einzelhandelsfähig sind, lassen sich in fast allen Fällen Alternativnutzungen finden. Auch wollen weiterhin viele internationale Konzepte in Österreich Fuß fassen. Ich rechne zwar damit, dass 2024 nicht einfach wird, aber strukturell sehe ich keine unbewältigbaren Probleme.

Wenige Monate nach der kika/Leiner-Pleite, die Hunderttausende Quadratmeter Fläche betrifft, klingt das schon fast tiefenentspannt.

Ich will nichts verharmlosen, aber gerade kika/Leiner zeigt, dass wir vor Problemen, aber vor keinem Desaster stehen. Die Objekte waren rasch verwertet und ich bin überzeugt, dass die meisten sehr bald wieder attraktive Nutzungen haben werden. Es ist aber auch ein Beispiel dafür, dass man die Flaute nicht durchtau-

chen kann, sondern dass man neue Perspektiven suchen muss. Das Zauberwort ist Flexibilität. Alte Flächen sind kein Problem, alte Konzepte hingegen sehr oft. Die Innovation muss zweifellos von den Investoren ausgehen, die z. B. manche Obergeschoße für Wohnen, Büro oder Hotels nutzen können, mitunter kommen auch Sportkonzepte oder Produktionsstätten infrage. Ebenso wichtig ist es, dass Behörden und Vorschriften diese Veränderungen nicht bremsen, sondern erleichtern – ein Wechsel der Branche oder der Nutzungsart ist eine normale Weiterentwicklung. Stattdessen lieber Leerstände zu riskieren und die für andere Nutzungen benötigten Flächen mit hohem Ressourcenaufwand und Bodenverbrauch neu zu schaffen, ist volkswirtschaftlich und ökologisch die denkbar schlechteste Strategie.



Mag. Hannes Lindner
Geschäftsführender Gesellschafter
Standort + Markt Beratungsges.m.b.H.

Quartiere entwickeln, nicht Häuser – Über Strategien, wie gute Standorte zu echten Spitzenlagen werden

Beim „Goldenen Quartier“ drückt schon der Projektname unser Credo aus: Wir entwickeln keine Objekte, sondern Quartiere im Sinne von Orten, an denen sich Menschen gerne aufhalten. Dafür müssen wir das gesamte Umfeld mitdenken, also etwa innovative Verkehrslösungen mit Fokus auf Fußgängern und eine Weiterentwicklung der Straße vom Verkehrsweg zu einem attraktiven öffentlichen Aufenthaltsraum. Dieser Prozess erfordert viel Zeit und ein beachtliches Budget, aber wir wollen ja auch viel erreichen.

Und Quartiersentwicklung funktioniert nur, wenn alle Seiten das gleiche Ziel verfolgen. Stadt, Bezirk, Bestandsmieter und Nachbarn müssen profitieren – wir müssen eine umfassende Win-win-Situation schaffen, damit unsere Vision umsetzbar wird.

Wenn sich die makroökonomischen Rahmenbedingungen ändern und die Verwertungspers-

pektiven unsicherer erscheinen, mag es verlockend anmuten, bei Maßnahmen, die vermeintlich nicht direkt Erträge generieren können, den Rotstift anzusetzen. Aber die Reduktion auf Funktionalität und Abstriche beim Wohlfühlfaktor funktionieren einfach nicht. Egal, ob wir in Wien, Hamburg oder München ein Quartier entwickelt haben, war eines immer klar: Ganz oder gar nicht, halbe Sachen werden totale Flops. Und so gesehen ist es fast beruhigend, dass eine Quartiersentwicklung ohnehin immer länger dauert als ein kurzfristiger Trend oder eine vorübergehende Schwäche.



Mag. Thomas Hahn
Head of Retail Leasing Austria
SIGNA Real Estate Management GmbH

Passantenfrequenz Kärntner Straße 2022 – 2023

