

# Leerstand in der A-Lage

Die Einkaufsmeile Mariahilfer Straße ist laut Handelsexperten zwar „too big to fail“, zuletzt legte die Leerstandsrate aber doch signifikant zu. Manche Geschäfte sehen zwar nur so aus, als stünden sie leer, doch auch „hartnäckiger“ Leerstand ist vorhanden – und hat seine Gründe.

Martin Putschögl

**S**ie ist die bekannteste Einkaufsstraße des Landes, und sie verändert sich fortlaufend. Aktuell steht an ihrem östlichen Ende eine wenig attraktive Neubauruine namens Lamarr, ein unvollendetes Projekt von René Benkos Signa Holding. Die größte Metamorphose zumindest dieses Jahrhunderts erlebte die innere Mariahilfer Straße aber zweifellos vor rund zehn Jahren, als sie zur Begegnungs- und Fußgängerzone umgebaut wurde. Anfangs war das sehr umstritten; wer heute auf der 1,8 Kilometer langen Inneren „Mahü“ flaniert, kann es sich freilich schon nicht mehr anders vorstellen.

Doch wie gut läuft es auf der Einkaufsmeile Mariahilfer Straße aktuell, wo sich die Umgestaltung nun etabliert hat, der Kampf des stationären gegen den Onlinehandel aber gerade erst so richtig loszugehen scheint?

Wer dieser Tage mit offenen Augen unterwegs ist, dem stechen durchaus einige leerstehende Geschäftslokale ins Auge. Es sind gefühlt mehr als zu früheren Zeiten. Stimmt das, oder schaut man heute nur genauer hin?

## Leerstand legte zu

Der Eindruck stimmt durchaus. Zuletzt nahm der Leerstand in der gesamten „Agglomeration Mariahilfer Straße“ zu; dazu zählt das Beratungsunternehmen Standort + Markt allerdings auch angrenzende Nebenstraßen. Im gesamten Gebiet, das in A-, B- und C-Lagen unterteilt wird (siehe Grafik), stieg die Leerstandsrate zuletzt um 2,1 Prozentpunkte auf 6,2 Prozent, in der A-Lage gab es sogar einen Anstieg um 4,4 Prozent auf 7,7 Prozent.

Diese „harte“ Leerstandsrate umfasst allerdings nur jene Objekte, in denen sich tatsächlich überhaupt nichts tut. Das betrifft aktuell 58 Geschäftslokale mit einer Verkaufsfläche von rund 12.200 Quadratmetern. 29 davon warten seit 2023 auf eine neue Nutzung, fünf weitere seit 2022. Drei Lokale mit insgesamt 300 Quadratmetern stehen schon seit mehr als fünf Jahren leer, ein Lokal in der Westbahnstraße ist laut Standort-+Markt-Prokurist Roman Schwarzenacker sogar „seit dem Beginn unserer Aufzeichnungen im Jahr 2014“ ungenutzt.

„Leerstand im Umbau“ nennt sich eine weitere Kategorie, unter der aktuell 19 Shops sub-

sumiert werden. Sie umfassen eine Verkaufsfläche von ca. 23.450 Quadratmetern. Das sind deshalb so enorm viel, weil auch das Lamarr mit rund 20.000 Quadratmeter Verkaufsfläche hier eingerechnet wird.

Muss man sich also langsam Sorgen machen um die Mahü?

Nein, sagt Hannes Lindner, Geschäftsführer von Standort + Markt. Die Mahü sei schlicht „too big to fail“. Doch notwendige Anpassungsprozesse in Bezug auf die Mieten würden sich mitunter zäh gestalten. Hauseigentümern, die bisher „vom Markt verwöhnt“ worden seien, wehe nun ein anderer Wind entgegen. „Der Mieter sagt an, welcher Preis noch möglich ist. Die Zeiten der Rechtfertigung eines hohen Mietpreises über ‚Marketingausgaben‘ gibt es schon länger nicht mehr.“ Eine Fläche müsse sich rechnen, andernfalls werde sie nicht angemietet. Manche Händler aus der Textilbranche würden hier besonders konsequent sein und zunehmend auch Filialen in Top-Lagen, die schwer zu bekommen seien, schließen. „Dieses veränderte Verhalten der Mieter scheint noch nicht ganz bei den Vermietern angekommen zu sein“, sagt Lindner. Und das könne eben zu längeren Leerständen auch in Top-Lagen führen. Darüber hinaus vermutet Lindner so manche „Untermietvertragskonstruktionen“,

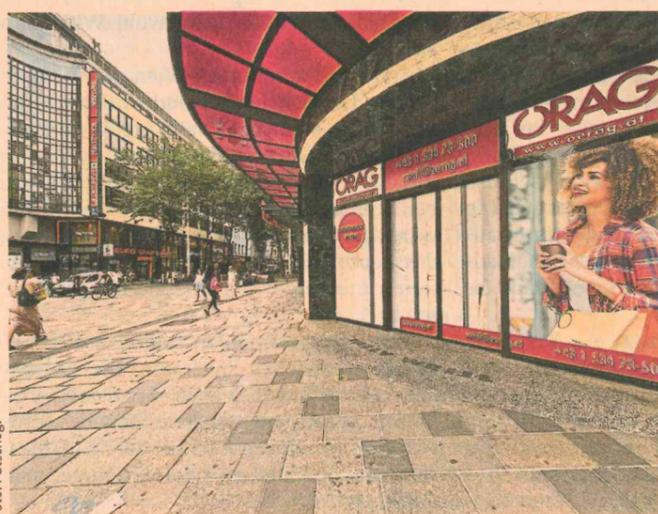
die sich in wenigen Händen befinden und dafür sorgen, dass leerstehende Flächen nicht „verjubelt“ werden, sondern möglichst lange am alten Preisniveau festgehalten wird.

Nicht selten sieht es aber eben auch nur so aus, als stünde etwas leer. An der Ecke zur Neubaugasse wartet ein Lokal scheinbar schon länger auf Wiederbelebung, es ist mit dem Logo des Maklerhauses Örag beklebt.

## Leer, aber vermietet

„Hier gibt es schon einen Nachmieter“, berichtet Stefan Braune, Gewerbeimmobilienexperte bei der Örag. Er will noch nicht veraten, um wen es sich handelt. Die Eröffnung werde sich jedenfalls noch verzögern. „Es wird nicht nur die gesamte Technik neu gemacht, sondern auch die Fassade. So etwas dauert seine Zeit.“ Früher war hier die Zentralsparkasse angesiedelt, das Gebäude steht unter Denkmalschutz – auch deshalb würden Genehmigungen länger dauern.

Genauso wie an der Adresse Mariahilfer Straße 116, dem ehemaligen Benetton-Flagship-Store. „Auch dieses Objekt wurde schon vor eineinhalb Jahren von uns neu vermietet“, sagt Braune. Hier zieht ein Mömax-Einrichtungshaus ein, was mittlerweile an den Schaufenstern auch klar ersichtlich ist – voraussichtlich wird es aber erst 2025 eröffnen.



Leer, aber schon wieder vermietet: Für das Geschäft an der Ecke Mariahilfer Straße und Neubaugasse wurde bereits wieder ein Mietvertrag unterzeichnet. Bis die neuen Mieter aufpassen, wird es aber noch dauern.

Umbaubedingte „Stehzeiten“ muss im Regelfall der Vermieter schlucken; üblicherweise wird die Zeit bis zum tatsächlichen Aufsperrn als mietfreie Zeit vereinbart.

Echter Leerstand ist in der Mahü aber eben auch zu finden. Das Gebäude mit der Hausnummer 107, direkt an einem Abgang zur U-Bahn-Station Zieglergasse gelegen, gehört der slowenischen Nationalbank. Das Geschäftslokal im Erdgeschoß ist seit Jahren mit Plakaten beklebt und wird im Moment nicht genutzt. Warum? DER STANDARD fragte in Ljubljana nach: Der Mietvertrag sei ausgelaufen, man suche durchaus aktiv nach neuen Nutzern. Doch die wirtschaftliche Situation sei in den letzten Jahren für viele Mieterinnen und Mieter herausfordernd gewesen, und ebenso herausfordernd gestalte sich deshalb die Suche, teilt eine Sprecherin mit.

## Gastronomie auf dem Vormarsch

Wer in der Mahü klar auf dem Vormarsch ist, ist die Gastronomie – das dürfte dem einen oder anderen Flaneur auf Wiens bekanntester Einkaufsmeile schon aufgefallen sein. Schwarzenacker kann es mit Zahlen belegen: Aktuell sind 165 Shops mit 23.900 Quadratmetern bzw. 10,9 Prozent der Gesamtfläche mit Gastro belegt. Das sind um 500 Quadratmeter mehr als vor einem Jahr.

Und es könnte sogar schon mehr sein. „Gastronomie ist oft schwierig unterzubringen“, sagt Örag-Experte Braune. Die Abluft übers Dach abzuleiten sei bei vielen Gebäuden schwierig bis unmöglich, sowohl baulich als auch rechtlich, etwa im Fall eines Wohnungseigentumsobjekts mit zwei Dutzend Miteigentümerinnen und Miteigentümern. „Gastronomen sind aber stark auf der Suche, es gibt mehr Nachfrage als Angebot.“ Und es gebe in der Mariahilfer Straße auch einen großen Sekundärmarkt, auf dem Gastro-Lokale weitergegeben würden, ohne dass das Lokal neu auf den Markt komme.

Und wie geht es mit dem Lamarr weiter? Der Verkaufsprozess läuft, laut Insolvenzverwalter Clemens Richter könnte er noch vor dem Winter abgeschlossen sein. Und ganz ungenutzt ist der Rohbau derzeit auch gar nicht: Um Einnahmen zu generieren, wird er gerade als Werbefläche genutzt.