

Ramsch, Revival oder Revolution?

Wiens wichtigste Einkaufsstraße hat ein Problem: Auf der **Mariahilfer Straße** steht vieles leer, Händler kämpfen mit finanziellen Problemen. Aber es tut sich auch Neues: »Coming soon«-Schilder häufen sich, alte Gastronomie erfindet sich neu, und auch Immobilienexperten sind optimistisch.

VON CHRISTINE IMLINGER

Es kommt wieder diese Zeit. In der man sich durch die Massen schiebt. Thalia oder Müller, die Spieleabteilung, sind da heiße Tipps. Es ist laut und zu warm, es sind zu viele Menschen, und man fragt sich, warum man sich das jeden Advent wieder (mehrfach) antut. Die Mariahilfer Straße, so viel Blick in die Zukunft darf man wagen, wird in den kommenden Wochen einer der meistbesuchten Orte einer ohnehin vollen Stadt sein. Wann ist sie das eigentlich nicht?

Dabei war zuletzt oft von Problemen zu hören: Sie verramsche, Geschäfte stünden leer, und das Publikum sei auch schon einmal ein anderes gewesen. Besonders nachts werde die Straße zur Zone der Gruppen, über die Anrainer und Händler klagen: nächtlicher Obdachloser und großer Gruppen jugendlicher, die dort ihre Zeit verbringen.

Geht es mit der Mariahilfer Straße bergab? Passiert man die Straße, ist das so erst einmal nicht zu sehen. Die Straße ist voll, die Einkaufstaschen sind es auch. Vor Kurzem waren es noch mehr leere Schaufenster. Es geht geschäftig zu. Die Mariahilfer Straße ist einer der wenigen Orte Wiens, an denen rund um die Uhr etwas los ist.

In der Früh sind die Geschäftigen unterwegs, die Kinder bringen, zur U-Bahn eilen, schnell etwas besorgen – und die ein paar von denen begegnen, die immer hier sind: dem jungen Mann

etwa, der an einem Samstagmorgen seinen Schlafsack bei der Neubaugasse noch dabei hat, sich neben einen anderen setzt, der die Dopplerflasche Wein schon in der Hand hat. Oder dem Mann, der herumschreit und Passanten bedrängt, bis die Polizei, die gerade wie fast immer im Schrittempo durchfährt, bei ihm stoppt.

Es sind Einzelne der 70.000 Passanten, die diese Straße täglich frequentieren, die für Irritation sorgen. Aber Vorkommnisse wie diese haben zuletzt den Ruf der Straße mitgeprägt.

Wie der viele Leerstand. Auch wenn sich wieder einiges tut. Die „Coming soon“- und „Opening“-Schilder wurden zuletzt mehr: Im westlichsten Teil wird ein China-Lokal namens Gong eröffnen. Nur einen Block weiter öffnet bald das Asia-Lokal Ebi neu.

Thomas Hauke hat den Gastro-Neustart auf dieser Straße schon hinter sich. Mit seiner Familie hat er vorigen Sommer das Westend neu eröffnet, das Traditionscafé an der Ecke zum Gürtel. Auch das ist so ein Ort, an dem das Geschäft zuvor offenbar schlecht lief. Kommt man heute ins Lokal, ist vieles anders. Es ist so gut wie immer voll. Am Morgen treffen sich Menschen auf einen Kaffee oder zu Arbeitsterminen, abends gibt es Drinks und Musik. Das Westend ist dann mehr Bar als Kaffeehaus.

„Es ist ein sehr intensives Pflaster“, sagt Hauke über den Standort. Der Be-

“

Es tut sich mehr, und die Dinge sind nicht so negativ, wie sie berichtet wurden.

HANNES LINDNER
Geschäftsführer
Standort + Markt

trieb wurde im Stillstand übernommen, während sich davor, am Christian-Broda-Platz, eine Großbaustelle befand. Viele Probleme des Grätzels hätten ins Café hineingewirkt. Etwa seien schwer betrunkene Männer abends ins Lokal gekommen, hätten für Probleme gesorgt. Mittlerweile habe sich die Lage gebessert. Die Umgestaltung des Platzes ist so gut wie fertig. „Was wir als Erstes gespürt haben: Mit den Bänken waren die Schlafplätze weg. Das war eine massive Veränderung. Mit der Fast-Fertigstellung ist ein größerer Ruhepol entstanden. Worauf wir hoffen, ist ein besserer Übergang, eine Verbindung zur Äußeren Mariahilfer Straße.“

Funken gegen den Pessimismus. Das viele Marketing würde sich lohnen: Aktuell ist das Café auffällig weihnachtlich, samt großem Baum, man kooperiert mit Hotels, greift trotz traditioneller Kaffeehauskarte Trends auf. Den Kaiserschmarrn gibt es jetzt mit Pistazien-Creme oder Bier in der Aktionszeit um 3,60 €. „Das zahlt sich für mich nicht aus, aber das Lokal ist gut gefüllt. Das ist gut für die Atmosphäre, und ich bin überzeugt, dass das zurückkommt und die Leute dann auf ein Frühstück kommen“, sagt Hauke, der damit „kleine positive Funken“ in der allgemein so negativen Stimmung verbreiten will. Es habe sich bewährt. Auch wenn der Weg hierher nicht einfach gewesen sei, hoffe er, damit an einer Aufwertung der Straße mitzuwirken.

»Es ist ein intensives Pflaster. Der Weg hierher war nicht einfach.«

Positive Signale gibt es auch im Handel: Unweit des Westend ist der frühere Benetton nun ein Mömax, ebenfalls in der Nähe hat kürzlich Yoyoso, ein Shop für Lifestyle-Allerlei, eröffnet. Weiter stadteinwärts gibt es einen neuen Store der Schuhmarke Dr. Martens, im Gerngros eine neue Action-Filiale. Auch im größten Leerstand, dem Lamarr, könnte es bald weitergehen: Das unfertige Kaufhaus wurde von der Stumpf-Gruppe gekauft.

„Es tut sich mehr, und die Dinge sind nicht so negativ“, sagt Hannes Lindner, der Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Standort + Markt (S+M). „Ich war sehr negativ beeindruckt vom Bashing. Viele Dinge sind so, wie sie berichtet wurden, eigentlich falsch“, sagt er. „Es handelt sich nicht bei allem, wo man den Eindruck hat, das steht leer, um harten Leerstand.“ Vieles sei vermietet, befinde sich im Umbau. Der harte Leerstand, Flächen, die brachliegen, liege aktuell bei 4,9 Prozent. Vor einem Jahr waren es gut sechs Prozent, 2019 lag die Quote bei 3,9 Prozent.



„Die Frequenz an Passanten ist heuer bisher um 18,9 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum“, so Lindner. Was hat es also mit den Problemen auf sich?

„Wenn man mit den Händlern spricht, heißt es: Wir erzielen in der Mariahilfer Straße einen der höchsten Umsätze, aber die Mieten sind so hoch, dass die Geschäfte nicht rentabel zu führen sind“, sagt Lindner. Werfen Händler das Handtuch, liege das eher an den Mieten als an fehlenden Kunden.

Komplizierte Eigentümer. Der Leerstand könnte aber noch mehr werden. „Weil wir eine interessante Eigentümerstruktur haben: Stiftungen, Banken, Versicherungen, Private. Denen ist egal, ob es Mietern gutgeht. Die Händler sind durch die Indexierung der Mieten am Ende der Fahnenstange angelangt. Aber die Eigentümer lenken nicht ein. Bei den Malls ist der Leerstand viel geringer, weil Betreiber sich anpassen, keine leeren Geschäfte wollen“, sagt Lindner.

Stiftungen oder Versicherungen würden eher Leerstand als geringere Mieten und damit Abwertungen in Kauf nehmen. Lindner spricht von einem Immobilienzyklus: Preise übersteigen einen Zenit, es kommt zu einer Preiskorrektur – oder zu Pleiten und Leerständen und damit letztlich auch zu einer Preiskorrektur. Dieser Zyklus dauere bei so einer Straße fünf bis sieben Jahre. Dass nun Diskonter und Pop-up-Verkäufer öffnen, sei ein Zeichen, dass Korrekturen stattfinden. Aber Veränderung dauert: Während in Einkaufszentren neue Läden binnen Wochen öffnen, sind >>



Thomas Hauke vor dem Café Westend. © Golo Kauffmann



EXKLUSIV

Limitierte Sonderedition

Handsigniertes und nummeriertes Artwork von Erwin Wurm.

Mit seiner Arbeit „One Minute Sculptures“ erweitert Erwin Wurm den Skulpturenbegriff ins Performative: Der Betrachter ist aufgefordert mit alltäglichen Gegenständen nach Anweisungen des Künstlers selbst Teil des Kunstwerks zu werden.

Sonderedition:

- Limitierte Auflage von 99 Exemplaren und 9 Artist's Proofs
- Hope (aus der Serie Flat Sculptures), 2023
- Original Inkjet-Feinraster Druck auf Velin d'Arches Papier
- Vom Künstler handsigniert und nummeriert
- Ein Exemplar der Biografie Erwin Wurm von Rainer Metzger

Die Presse

Jetzt bestellen:
diepresse.com/erwinwurm





es auf der Mariahilfer Straße Jahre. Im Fall des Mömax etwa galt das Geschäft eineinhalb Jahre als großer Leerstand, während längst umgebaut wurde, sagt Stefan Braune, der beim Immobilien-Dienstleister Örag prominente Flächen in der Mariahilfer Straße verantwortet.

Wie sieht er die Lage? „Derzeit zeichnet sich ein positives Bild ab. Vieles, das zuletzt die Runde gemacht hat, können wir nur bedingt bestätigen.“ Auch er spricht vom „weichen“ Leerstand, davon, dass leere Schaufenster täuschen: „Der Mömax ist ein herausforderndes Beispiel: Die Fläche ist sehr groß, drei Etagen“, die Mietersuche habe ein Jahr gedauert, das werde immer mehr Standard. Braune sieht einen rückläufigen Trend bei großen Flagship-Stores. Was gut gehe, seien Flächen von 30 bis 400 Quadratmetern.

»Ich kann keine positive Entwicklung sehen. Es gibt einen Einkaufsstopp.«

Er sieht in Einkaufsstrassen einen „Shift“: Der Anteil der Mode sinke. Lag der Flächenanteil 2019 bei 38 Prozent, sind es heute 33 Prozent. Trotzdem kommt Neues: An der Ecke zur Neubaugasse soll 2025 ein Modehändler eröffnen. Auch dort läuft der Umbau, der wegen des Denkmalschutzes aber nicht unkompliziert sei, sagt Braune.

Er sieht aber auch einen „Umschwung“: Dienstleister und Entertainment ersetzen den Handel. Ikono, die Immersiv-Erlebniswelt mit den riesigen pinken Vogelbeinen, die im Mai eröffnet

hat, ist nur ein Beispiel dafür. Auch die Gastronomie breitet sich aus. 2019 lag der Anteil an den Flächen bei neun Prozent, heute sind es elf Prozent. „Revolution ist das aber keine“, sagt Lindner.

Dazu kommen andere Veränderungen: Die „Aufhübschung“ habe viele Menschen angezogen, „aber das muss nicht Kaufpublikum sein“, sagt er. Verändert sich die soziale Struktur zu schnell und zu stark, könne auch das für eine Geschäftsstraße zum Hindernis werden. „Kaufkraft nach Bezirken, Arbeitslosenanteil, Anteil an Migranten, Bevölkerungswachstum: Wien hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert“, sagt er. Auch das dürfe man nicht außer Acht lassen.

Publikum, mit dem hochpreisige Geschäfte keinen Umsatz machen, sieht auch Adolf Brenner als einen Grund für eine wenig positive Entwicklung. Brenner ist der langjährige Chef des Clubs der Unternehmer der Mariahilfer Straße. Und er klagt seit Langem, dass er sehr negative Tendenzen sehe. „Ich kann im Moment nicht sagen, dass sich etwas positiv entwickelt. Das Neue, das gekommen ist, ist nicht das Gelbe vom Ei. Es sind keine Geschäfte mit Namen gekommen. Es gibt anscheinend von den Konsumenten einen Einkaufsstopp.“

Die Aktivitäten der Stadt, die es ab Sommer verstärkt gab – eine Informationskampagne, ein Maßnahmenpaket für Obdachlose etwa mit einem zusätzlichen Nachtzentrum, um die Menschen von der Straße zu holen, sieht er als Showaktivitäten. „Beim geschlossenen Nike schlafen sie in der Nacht zu dritt

draußen, es wird jede Nische genutzt, in der Früh sind die Leute dann mit Bierdose in der Hand bei der Neubaugasse“, sagt Brenner.

Tatsächlich ist Obdachlosigkeit an wenigen Orten sichtbarer als auf der Mariahilfer Straße. Schon abends richten sich hier, etwa hinter der U-Bahn-Baustelle oder im Eingang zu einem Bürogebäude, ein Mann und eine Frau mit Pappe und Schlafsäcken ihr Quartier. Immer wieder begegnet man Menschen, die betteln. „Ich bekomme keine Arbeit mehr, bitte helfen Sie mir“, steht auf dem Karton eines alten Mannes. „Bitte ein Euro, Madame, bitte ein Euro, ich brauche Essen, Madame“, bettelt ein anderer Passanten an, die abends durch

Es kommt Neues: An der Ecke zur Neubaugasse soll im Juni 2025 ein neuer Modehändler aufsperrten. Derzeit wird umgebaut.

Celio Kauffmann

IN ZAHLEN

1,8

Kilometer lang, ist die Innere Mariahilfer Straße die wichtigste Einkaufsstraße Wiens. Die Straße war schon im 19. Jahrhundert eine bedeutende Shoppingmeile.

2014

und 2015 wurde sie zur Fußgänger- und Begegnungszone umgebaut. Täglich wird die Straße im Schnitt von rund 70.000 Menschen frequentiert. In der Adventszeit besuchen bis zu 100.000 Menschen täglich die Straße, an den Samstagen können es noch einmal deutlich mehr sein.

die Straße eilen, in der schon Weihnachtsstimmung einzieht: die Lichter, der Glühweinduft, die vollen Taschen der vielen, vielen Menschen.

Wie wird das Weihnachtsgeschäft? „Ich würde mich wundern, wenn die Straße abschmiert“, sagt Lindner. Natürlich sei die Konjunktur ausschlaggebend, „aber da ist während des Jahres der Deckel stärker drauf. Zu Weihnachten ist das Ventil offen, nach dem Motto: Für meine Liebsten lasse ich es krachen. Ich glaube, es wird nicht so schlecht“, so Lindner. Und auch in der Wiener Wirtschaftskammer erwartet man ein stabiles Weihnachtsgeschäft.

Klotzen, nicht kleckern. Und langfristig? „Ich glaube an die Mariahilfer Straße als Top-Einkaufsstraße neben der Kärntner Straße. Ich glaube, dass sie in einigen Jahren eher von Markenartiklern besiedelt sein wird, die Marken im Internet verkaufen, sich in den Städten aber die heißesten Standorte suchen“, sagt er. Da er warte er ein „Klotzen, nicht Kleckern“ mit großer Show an den Top-Orten. Wie viel Platz für den Diskont bleiben wird? „Da bin ich gespannt, das wird der wahre Wettbewerb.“

Gastro, Mode, Lifestyle: In solchen Straßen als Hotspots geben Leute immer Geld aus.

Auch Stefan Braune erwartet, dass der Handel bleibt: als Flagship-Stores, mit denen sich neue, hippe Brands gern weiter in der Mariahilfer Straße platzieren, oder als kleinere Filialen mit Click-and-Collect-Schwerpunkt. Gastronomie, Dienstleistung und Entertainment würden wohl mehr, vielleicht mit Shop-in-Shop-Konzepten. „Gastro, Mode, Lifestyle – da fungieren solche Straßen als Hotspot. Dort werden die Leute immer Geld ausgeben.“

Das Weihnachtsgeschäft entscheidet oft über die Existenz. Elf Prozent des Geschäfts sind an den Onlinehandel abgewandert. Das sieht man auf **Wiens Einkaufsstrassen**.

VON CHRISTINE IMLINGER

»Geht um Sein oder Nichtsein«

Wien. Die entscheidende Zeit hat schon begonnen: Der Black Friday ist zwar erst am 29. November, aber mittlerweile wurden Black Weeks ausgerufen, es folgt der Cyber Monday, und dann geht es direkt in den Advent. „Das Weihnachtsgeschäft ist das wichtigste Geschäft für den Handel, es entscheidet über Sein oder Nichtsein“, sagt Margarete Gumprecht, die Obfrau der Sparte Handel in der Wirtschaftskammer Wien.

Je nach Branche mache das bis zu 50 Prozent des Jahresgeschäfts aus: Allen voran der Spielwarenhandel, aber auch die Branchen Textil, Parfümerie, Buch und Papier leben stark von dieser Zeit. „Ich erwarte ein stabiles Weihnachtsgeschäft“, sagt Gumprecht. Auch wenn das Geschäft, das ins Internet abgewandert ist, nicht mehr zurückkommen wird. „Online ist gekommen, um zu bleiben. Aktuell werden elf Prozent der Umsätze zu Weihnachten im Onlinegeschäft gemacht, es bleiben aber 89 Prozent für den stationären Handel“, sagt Gumprecht. „Die Online-Ausgaben im Handel in Wien liegen etwa bei zwei Mrd. Euro jährlich, dem gegenüber stehen 17 Mrd. Euro im stationären

LEERSTÄNDE

Die innere Mariahilfer Straße wird von bis zu 70.000 Passanten pro Tag frequentiert, von 350 Geschäften im Erdgeschoß stehen aktuell 35 leer.

Die Kärntner Straße wird von bis zu 50.000 Passanten am Tag frequentiert, es gibt vier Leerstände bei 100 Geschäften.

Die Josefstädterstraße zählt bis zu 6500 Passanten am Tag, bei 200 Geschäften gibt es 14 Leerstände.

Die Praterstraße hat bis zu 5000 Passanten am Tag, es gibt 139 Geschäfte und zehn Leerstände, so die Daten der Wirtschaftskammer Wien.

Einzelhandel.“ Aber: „Wir wissen aus Umfragen und Studien, dass sich das Kaufverhalten schon extrem geändert hat, die Menschen kaufen bewusster, sparen auch mehr. Sie wollen Geschenke, die nachhaltig, auch praktisch sind, und gebraucht werden.“

Mehr Gastronomie. Diesen Wandel sieht man auf Wiens Einkaufsstrassen. Gumprecht sieht die Lage, etwa auch auf der Mariahilfer Straße, „nicht so negativ“. Auch auf anderen Straßen, in denen Geschäfte schließen, Gastronomie dafür mehr wird. „Ich will nicht gegen die Gastronomie wettern, das ergänzt sich und gehört zum neuen Einkaufserlebnis.“ So habe sich etwa die Landstraßer Hauptstraße, einige Zeit von viel Leerstand betroffen, auch durch neue Lokale wieder stabilisiert.

Geschäfte werden weniger – oder kleiner. Auch in der Innenstadt. Der Leerstand im Erdgeschoß sei hier aber gering. „Händler tendieren zwar zur Flächenverkleinerung, auch in der Innenstadt, aber sie brauchen große Flagship-Stores. Ich bin mir sicher, dass sie nicht alle gut laufen, aber das ist hier so wie in allen Hauptstädten Europas.“



Der Christian-Broda-Platz ist so gut wie fertig umgestaltet. Celio Kauffmann