

Inside Mahü



In der Vorweihnachtszeit wird die Mariahilfer Straße am stärksten frequentiert. Oben: Anja Mutschler, Retail-Expertin bei Otto Immobilien, vor dem Geschäftslokal im Haus Nr. 88A, für das sie gerade einen neuen Mieter sucht. Links: Die alte Kassenhalle der Zentralsparkasse wurde modernisiert.

Handelskonzepte kommen und gehen, es tut sich viel auf der Mariahilfer Straße. Für Baustellen sorgt nicht nur der U-Bahn-Bau, auch so mancher Leerstand ist hartnäckig, wie sich beim Spaziergang mit Retail-Profis über die bekannteste Einkaufsmeile der Stadt zeigt.

Martin Putschögl

Vom Abbruchlärm beim ehemaligen Lamarr-Projekt hört man am anderen Ende der Mariahilfer Straße nichts, dafür ist sie mit 1,8 Kilometer lang genug. Dass sich die berühmte Wiener Einkaufsstraße laufend verändert, ist aber auch hier zu sehen. Anja Mutschler, Gewerbeimmobilienexpertin bei Otto Immobilien, zeigt auf das neue Café an der Ecke zur Webgasse, das von ihr vermittelt wurde. Und auch direkt daneben hat sich zuletzt etwas getan: Depot zog aus, Only Damenmoden sind eingezogen. Für Mutschler „ein gutes Beispiel dafür, dass die Attraktivität des Standorts nach wie vor gegeben ist.“

Am Beispiel Only lassen sich aber auch die Herausforderungen der Mariahilfer Straße gut sehen: Das Geschäft weist im Erdgeschoß nur circa 300 Quadratmeter auf, der Großteil der Verkaufsfläche befindet sich im Obergeschoß. Also nicht alles auf einer Ebene und in einer schönen rechteckigen „Box“, wie es Retailer sonst so gerne haben – das spielt es auf einer historisch gewachsenen Einkaufsstraße vulgo „High Street“, wie das im Jargon der Einzelhandelsexpertinnen heißt, eben nicht. „Wir müssen mit dem ‚Material‘ arbeiten, das vorhanden ist.“ Flächen auf mehreren Ebenen seien schwerer zu vermitteln als eingeschobene Objekte, „denn das wirkt sich dann auch auf die Personalplanung aus“. So mancher Interessent habe schon zu ihr gesagt, sie brauche ihm Geschäfte mit mehreren Ebenen gar nicht mehr anbie-

ten. Beim Lokalausgang des STANDARD mit Mutschler sowie auch zwei weiteren Retail-Profis des Maklerhauses Örag, Stefan Braune und Elisa Stadlinger, zeigen sich noch weitere Herausforderungen, die es in der „Mahü“ zu bewältigen gibt. Unten beim Museumsquartier etwa ein paar „Altlasten“, wie Braune sie nennt. Häuser, die darauf warten, dass das Ex-Lamarr-Projekt fertig wird – wie der alte Lutz-Club. Er weist 1500 Quadratmeter auf vier Ebenen auf. „Um das Objekt auf den neuesten Stand zu bringen, muss man Geld in die Hand nehmen.“

Auch das ehemalige Möbelhaus Kare steht leer; das Objekt sei neu am Markt, „die Vermarktung ist durch die Baustelle aber herausfordernd“. Das einstige Lamarr wird, wie berichtet, bis zum 1. Obergeschoß gerade wieder abgerissen. Geschäfte wird es später nur noch auf drei Etagen geben, inklusive Tiefgeschoß, darüber entstehen Wohnungen. Diese wird, obwohl hochpreisig, der Wiener Markt wohl benötigen können.

Aufgewertete Objekte

Neue Geschäfte entstehen aber auch abseits des ehemaligen Signa- und nunmehrigen Stumpf-Projekts. 25 Neubezüge gab es auf der Mariahilfer Straße im letzten Jahr, wie die von Otto vermittelte dreistöckige C&A-Filiale gegenüber dem Gerngross. Oder der von Örag vermittelte Arket an der Ecke zur Neubaugasse. Grundsätzlich dauere die Vermarktung einer größeren Fläche von beispielsweise 1500 Quadrat-

metern bis zur Eröffnung meist zwischen ein und drei Jahre, erklärt Braune. Das Geschäftslokal in der denkmalgeschützten ehemaligen Zentralsparkasse stand jahrelang leer, unter anderem, weil die ganze Fassade des Hauses neu gemacht wurde. Arket, eine H&M-Marke, hat vor kurzem aufgesperrt, ein kleines Café an der Straßenfront gibt es jetzt auch. „Das Objekt wurde zum Vorteil aller aufgewertet, da ging der Vermieter – die Wlaschek Privatstiftung – in Vorleistung“, sagt Stadlinger. Die Miete sei „marktüblich“, die langjährige Vertragslaufzeit sinnvoll. Kürzere Vereinbarungen wären für beide Seiten meist nicht zweckmäßig, „zumal der Eigentümer erhebliche Investitionskosten getragen hat“.

Diskonter mietet günstiger

Ganz neu ist auch die „Woolworth“-Filiale an der Hausnummer 52, genau dort, wo sich die Straße wegen der U-Bahn-Baustelle gerade sehr verengt. Damit die Fahrrad- und E-Scooter-Fahrer mehr Rücksicht auf die Fußgängerinnen nehmen, hat die Stadt vor wenigen Tagen die Straße mit blauen Punkten bekleben lassen. „Langsam fahren“ steht nun am Boden und auch am Baustellenzaun. Beim STANDARD-Lokalausgang hält sich trotzdem kaum jemand daran.

Zurück zu Woolworth. Ein Discounter in der Mariahilfer Straße? Ja, sagt Mutschler, das gehe deshalb, weil hier wegen der Baustelle eine Zeitlang eine günstigere Miete verlangt wird. Vorher war Esprit auf der Fläche, die mit 2000 Quadratmetern

riesig ist. Aktuell seien die Discounter diejenigen, die eine so große Fläche bespielen können. „Die großen internationalen Marken steigen aus, wenn sie die Baustelle direkt vor der Haustüre eines potenziellen Objekts sehen.“ In ein paar Jahren, wenn der U-Bahn-Bau fertig ist, sei das hier dann aber sicher ein „place to be“ für große internationale Marken.

Stadlinger ergänzt, dass es an dieser Stelle zuletzt einige Auszüge und damit auch Leerstand gegeben habe. So manches leere Lokal ist auch noch sichtbar. Aber die Eigentümer hätten vorausschauend entschieden, die Miete während der Bauzeit zu vermindern, „damit sich hier trotzdem was tut“. Im ehemaligen Friseurladen Strassl wird demnächst Bäcker Öfferl einziehen. Alle diese Konzepte hätten langfristige Verträge abgeschlossen, meistens zehn Jahre. „Wenn die Bauzeit abgeschlossen ist, erhöht sich natürlich die Miete.“

Struktureller Leerstand

Leerstand gibt es auf der Mahü auch anderswo. Wir sind an der Ecke Zollergasse angekommen. Das Haus Nummer 62 ist ein wunderschöner weißer Altbau, im Erdgeschoß tut sich aber nicht viel. Insbesondere die alte „Orsay“-Filiale sieht verheerend aus, weil sie mittlerweile massenhaft mit Plakaten beklebt wurde. Das Haus gehört der Wiener Ärztekammer.

Braune und Stadlinger berichten, dass es hier längere Zeit den Plan gab, Geschäfte im Erdgeschoß zusammenzulegen. Die schlechte

Optik ist den Retail-Profis bewusst. Von „strukturellem Leerstand“ wollen sie dennoch nicht sprechen. Der Eigentümer habe „sehr klare, wenig verhandelbare Vorstellungen“, sagt Mutschler. Klar sei es problematisch, dass das Lokal schon „mehrere Jahre so ausschaut. Ich wurde schon öfter gefragt, was mit der Fläche hier los ist“. Doch es komme gerade Bewegung in die Sache. Eine neue Option liege auf dem Tisch, nämlich die Aufteilung der großen Fläche in zwei kleinere. Aufgrund der statisch notwendigen Maßnahmen werde es allerdings noch mindestens ein Jahr dauern, bis hier wieder Mieter einziehen können.

Nebengassen profitieren

Die Zollergasse direkt daneben habe sich sehr gut entwickelt, sagt die Otto-Expertin: Hier wurde zuletzt begrünt und verkehrsberuhigt, „da gibt es viele Mietinteressenten.“ Durch die Begegnungszone und die Schanigärten sei die Gasse extrem aufgewertet worden. Es gebe mittlerweile sogar Mietinteressenten, die bereits auf der Mahü sind, aber prüfen, ob sie nicht lieber in eine Nebengasse gehen.

Ebenso weiter positiv entwickle sich die Neubaugasse, sagt Braune. Die A-Lage reicht für ihn mittlerweile weit hinauf, fast bis zur Hälfte der sehr langen Gasse. „Hier haben sich viele interessante Konzepte angesiedelt, die grundsätzlich die Klientel der Mahü haben wollen, aber entweder die Preise nicht zahlen wollen oder sich auf Individuallösungen spezialisieren.“ Es gebe mittlerwei-

le „coole internationale Brands, die sich wirklich nur in der Neubaugasse ansiedeln wollen“. Diese habe internationale Bekanntheit erlangt. Im Zentrum der Mahü bei der Neubaugasse tummeln sich an den frequenzstärksten Tagen im Advent zwischen 60.000 und 70.000 Menschen. Hier werden mit bis zu 160 Euro je Quadratmeter und Monat auch die höchsten Mieten verlangt. Allerdings nur im Erdgeschoß; im Obergeschoß wird es billiger. Bis 300 Quadratmeter würden die Flächen „stark nachgefragt“, sagt Mutschler, die soeben im Haus mit der Nummer 88A den Shop, in dem zuvor Heidi Chocolatier war, an Max & Benito vermittelt hat. Umgebaut wird bereits.

Bis 1000 Quadratmeter werde es schon schwieriger, „und über 1000 Quadratmeter gibt's nur noch eine Handvoll Interessenten“, sagt die Otto-Expertin. Richtig große Geschäftslokale mit mehr als 2000 Quadratmetern, wie den neuen Mömax fast ganz oben beim Westbahnhof, gibt es auf der Mahü nicht allzu viele; es sind, inklusive Gerngross, etwa ein Dutzend.

Gastro im Vormarsch

Die leerstehende Fläche direkt neben dem neuen Max & Benito auf Nr. 88A gehört mit rund 800 Quadratmetern nicht dazu, eine Herausforderung ist sie dennoch: Früher war hier ein Geox-Shop, seit Frühjahr 2024 steht das Lokal mit vier Ebenen leer. Es sieht nicht ganz so dramatisch aus, denn „im Erdgeschoß sind es nur 150 Quadratmeter“, sagt Mutschler. Die restliche Verkaufsfläche liegt hauptsächlich im 1. Stock. „Eine sehr anspruchsvolle Fläche, hier gleicht die Mietersuche der Suche nach der Nadel im Heuhaufen.“ Man habe bereits eine Abspaltung von Büroflächen überlegt, doch die Büromiete liegt bei nur 18 Euro je Quadratmeter. Mit Einzelhandel können im EG 140 Euro und oben immer noch die Hälfte davon verlangt werden. Aktuell prüfe ein Retailer die Fläche, „wir sind guter Dinge“, sagt Mutschler.

Gastronomen wären daran übrigens höchst interessiert. „Unten ein Asia-Markt, oben ein Restaurant“, das würde von der Aufteilung her super funktionieren. Die Transformation zur Gastrofläche lasse sich aktuell aber „kostentechnisch nur schwer abbilden“. Generell habe man bei Gastronomie strenge Auflagen zu erfüllen, da würden bei vielen Häusern in der Mariahilfer Straße bauliche Hürden bestehen.

Im Vormarsch ist die Gastronomie dennoch weiterhin: Laut dem Standortberatungsunternehmen Standort+Markt liegt ihr Anteil mit einer Fläche von 23.100 Quadratmetern nun schon bei 10,9 Prozent, eine geringfügige Erhöhung gegenüber 2024. In der A-Lage habe er sich aber leicht reduziert und liegt jetzt bei 5,2 Prozent.

Unbeliebte Pop-ups

Und was ist eigentlich mit Pop-up-Stores, also Geschäften, die nur für wenige Monate an einem Standort sind und dann wieder verschwinden? Anfragen dafür habe man „wahnsinnig viele“, sagt Stadlinger, doch Pop-ups seien „bei Vermietern nicht sehr beliebt“. Institutionelle Vermieter würden das grundsätzlich nicht machen, weil es zuviel Aufwand sei für nur ein paar Monate.

Zum Schluss ist nochmal eine Problemimmobilie dran: Das Erdgeschoß des Hauses Nr. 107, das der slowenischen Nationalbank gehört, steht schon lange leer. Auch dieses Lokal sei „sehr schwierig vom Zuschnitt her“, sagt Braune; knappe 900 Quadratmeter auf fünf (!) Ebenen. „Für Händler irrsinnig schwer nutzbar. Da müsste der Eigentümer viel Geld in die Hand nehmen.“

Auch Mutschler kennt die Fläche. „Sehr schlauartig, geht weit nach

hinten“, sagt sie. Es habe durchaus schon Pläne dafür gegeben, „aber der richtige Retailer, der mit dieser Fläche klarkommt, ist noch nicht gekommen“. Investitionen des Hauseigentümers wären nötig.

Zerklüftete Strukturen

Dass die Mariahilfer Straße ein professionelles Management brauchen könnte, glauben die Expertinnen und Experten eher nicht. Zu zerklüftet seien die Eigentümerstrukturen, als dass ein Standortmanager viel ausrichten könnte. So sieht das auch Julia Lessacher, stellvertretende Bezirksvorsteherin von Mariahilf (SPÖ). Internationale Ketten wären daran nicht interessiert.

Ihr Gegenüber in Neubau, Bezirksvorsteher Markus Reiter (Grüne), sieht das etwas anders. Ein „aktives Standortmanagement“, eng verzahnt mit der Wirtschaft im Bezirk, könnte sich als positiv erweisen, denkt Reiter. Gespräche mit Wirtschaftskammer und Wirtschaftsagentur gebe es; ein Problem ist auch für ihn dabei, dass es auf der Mariahilfer Straße nur noch wenige einzelne Kaufleute gibt, die Ketten und Filialisten sind in der Überzahl. „Wir sollten uns aber intensiver mit der Mahü auseinandersetzen und sind bereit, Ressourcen einzusetzen.“

Lessacher sagt, die Mahü beschäftige ihren Bezirk durchaus viel, hauptsächlich aber wegen diverser Beeinträchtigungen für die Bewohner durch Lärm oder Müll. Und wenn sich Radfahrende nicht an die Schrittgeschwindigkeit in der Begegnungszone halten. Die Engstelle bei der U-Bahn-Baustelle habe man jetzt hoffentlich etwas entschärfen können.

Streitpunkt WC

Ein Thema zwischen den Bezirken ist übrigens gerade auch das einzige öffentliche WC auf der Mariahilfer Straße, an der Ecke Amerlingstraße, vor dem Libro. Es befindet sich im Untergeschoß, ist also nicht barrierefrei erreichbar – und wegen eines „erheblichen Wasserschadens“ seit Monaten außer Betrieb. Die Reparatur wäre sehr teuer, sagt Lessacher. Man habe sich im Bezirk schon auf die Suche nach geeigneten Standorten für eine neue WC-Anlage begeben, ist bisher aber nicht fündig geworden. Dazu kommt, dass von der Stadt, genauer gesagt vom Umweltressort, gerade ein Konzept erstellt wird, das es den Bezirken erleichtern soll, öffentliche WC-Anlagen zu schaffen und zu betreiben. Darauf wird man nun erst einmal warten.



Elisa Stadlinger und Stefan Braune, Gewerbeimmobilienexperten bei Örag, vor Arket, dessen Geschäftslokal von ihnen vermittelt wurde.

DATUM

Journalismus, der bleibt.

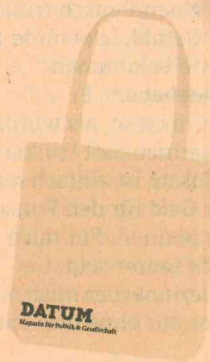
Schenken Sie ein Jahr Lesefreude!

Mit dem DATUM-Weihnachts-Abo!

Ein Jahr lang Lesegenuss mit dem vielfach preisgekrönten Magazin für Politik und Gesellschaft.

Schenken Sie ein DATUM-Jahresabo um € 89,- und wählen Sie dazu eines der folgenden drei Geschenke:

- 1 Hochwertiges Siebdruck-DATUM-T-Shirt
- 2 Biokaffee Hausmischung »Barista vom Berg«
- 3 DATUM-Tasche aus Bio-Baumwolle



Jetzt bestellen unter:

datum.at/weihnachten

oder

01/361 70 70-588

Oder schreiben Sie uns einfach ein E-Mail an: **abo@datum.at**

Das Angebot ist nur im EU-Raum gültig und auf bestehende Abos nicht anrechenbar. Die Zustellung der Abo-Prämie erfolgt ohne zusätzliche Kosten nach Zahlungseingang der vollen Abogebühr. Mit der Bestellung erklären Sie sich damit einverstanden, dass Ihre Daten zum ausschließlichen Zwecke der Zusendung der Abo-Prämie weitergegeben werden. Bitte prüfen Sie den Inhalt unmittelbar bei Empfang, da wir für später erfolgte Reklamationen keinen Ersatz leisten können. Satzbau Verlags GmbH · Große Pfarrgasse 7/2, A-1020 Wien