

Marktpotenzial und Chancen für die Favoritenstraße



Marktpotenzial und Chancen für die Favoritenstraße, 1100 Wien

Die vorliegende Broschüre ist Bestandteil einer von der Wirtschaftskammer Wien beauftragten und der RegioPlan Consulting GmbH erstellten Studie über die Wettbewerbsfähigkeit ausgewählter Geschäftsstraßen Wiens.

Die Wirtschaftskammer Wien stellt bestehenden Unternehmen sowie Gründungswilligen bereits Informationen zu PassantInnenfrequenzen, Erdgeschoßzonennutzungen bzw. freien Lokalen zur Verfügung. Nun sollte erhoben werden, welche Zielgruppen, die für Betriebe interessant sind, sich an den Standorten aufhalten und was sie brauchen. So kann man Schlüsse ziehen, welches Angebot nachgefragt wird, was Ihnen fehlt und welche Anforderungen erfüllt sein müssen. Die Umgebung einzelner Viertel wurde analysiert, Einzugsgebiete definiert, Marktpotenziale berechnet und abschließend konkrete Maßnahmen abgeleitet.

Ziele sind die Steigerung des Aufkommens und der Zufriedenheit von PassantInnen durch die Erhöhung des Angebots und der Aufenthaltsqualität in den Geschäftsstraßen. In weiterer Folge soll sich etwaiger Leerstand reduzieren.

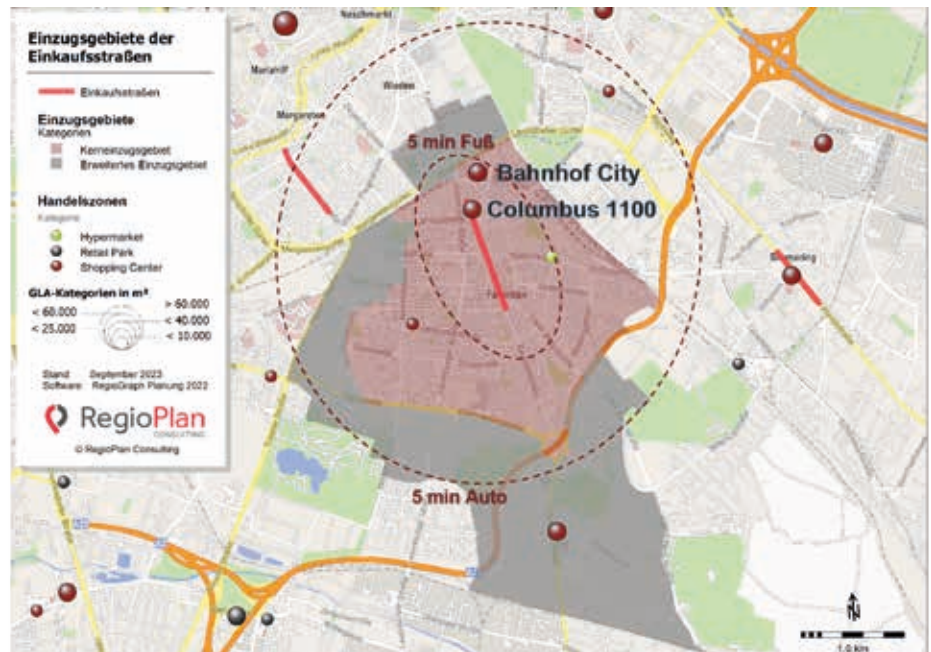
Nahversorgung ist ein wichtiger Teil unserer Lebensqualität

Die Vielfalt der Stadt kommt in der Marke „meinkaufstadt.wien“ am besten zur Geltung. Sie positioniert Wiens Geschäftsviertel, legt Schwerpunkte auf das regionale Einkaufen, auf Nachhaltigkeit durch kurze Lieferwege, auf die Veranstaltungen und vieles mehr.

Einzugsgebiet und Zielgruppen

Das Einzugsgebiet der Favoritenstraße deckt durch die Rolle der Straße im Bezirk große Teile von Favoriten ab. Begrenzt ist das Gebiet im Westen durch die Triester Straße und im Osten durch die Bahnstrecke. Zusätzlich zu den rund 184.000 EinwohnerInnen, gibt es circa 31.000 Beschäftigte im Einzugsgebiet.

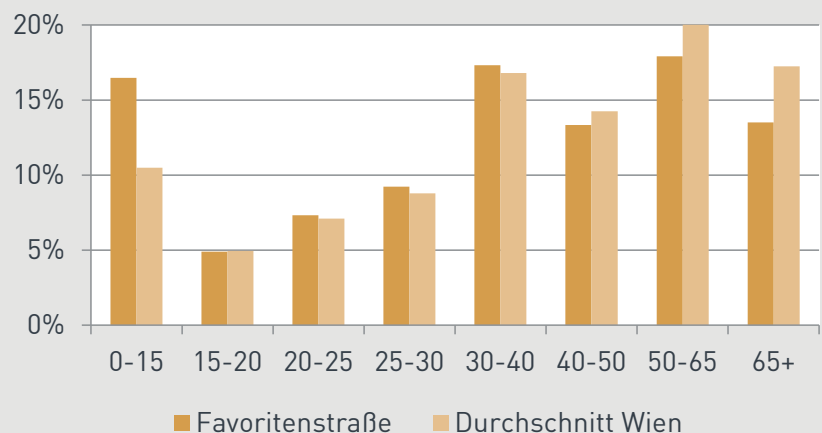
Kern-EZG	123.000 EW
erweit. EZG	61.000 EW
Gesamt	184.000 EW



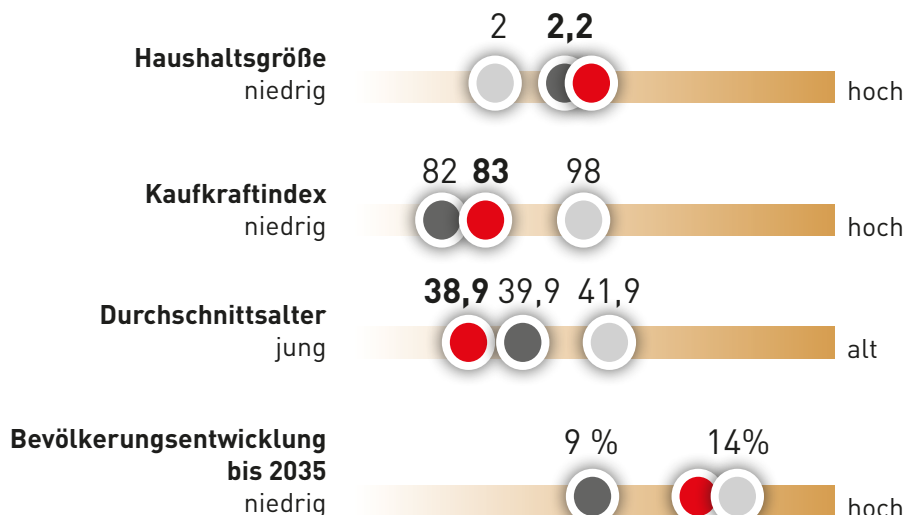
Quelle: RegioData Top Retail Immobilien, GLA=gross leasable area=vermietbare Fläche

Altersstruktur

Im Vergleich zu Wien sind die 0-15 Jährigen über-, die über 50-jährigen allerdings unterrepräsentiert. Mit 16,6% hat Favoriten eine sehr niedrige Akademikerquote.



Datenquelle: RegioData Research GmbH



Aktuelles

Stadtentwicklungsgebiet Neues Landgut mit 1.500 Wohnungen, verbunden über Columbus Platz. Umbau und Neugestaltung der Favoritenstraße bis 2025. „Aufräumen“, Baumpflanzungen, Anpassungen der Plätze.

Datenquelle: RegioData Research GmbH

Aktivitäten und Mobilitätsverhalten

Die typischen Personen im Einzugsgebiet sind eher jünger, mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft. Freizeitaktivitäten sind für diese Zielgruppe wichtiger als Handel/Shopping. Zentrale Aktivitäten sind:



ÖV-Pendler

Personen möchten zu oder kommen von U1 auf Arbeits- und Freizeitwegen. Personen erledigen auf Favoritenstraße kleine Einkäufe oder essen Imbiss/Snack. Alle Altersgruppen, aber vorwiegend Angestellte im Alter 30-50.



Aufenthalt

Personen halten sich auf der Straße und den Plätzen als soziale Aktivität auf. Vorwiegend Männergruppen im Alter zwischen 20 und 65. Diese Gruppe konsumiert eher Gastronomie to go oder gar nichts; kaum Einkäufe.



Einkaufen

Handelsangebot auf der Straße, im Einkaufszentrum, Einkaufen am Markt oder einem der Supermärkte. Enthält Nahversorgung sowie mittel- und langfristigen Bedarf. Kann auch mit Flanieren verbunden werden; von diesen Personen profitieren die Geschäfte besonders. Alle Altersgruppen vertreten, aber rückläufiger Trend.



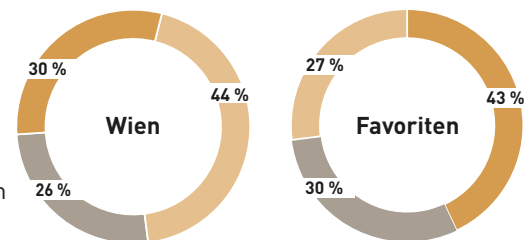
Tourismus

Die Nähe zum Hauptbahnhof zieht auch Touristen an. Primär schnelle Erledigungen oder Essen vor der Reise. Personen aller Altersgruppen. Betrifft eher den nördlichen Teil der Favoritenstraße durch die Nähe zum Hauptbahnhof.

Die **PKW-Dichte** in Favoriten liegt bei 35 PKW/100 EW, also knapp unter dem Wiener Durchschnitt von 37 PKW.

- für Autos nur über Seitengassen erreichbar, Parken in Seitengasse oder Garagen
- durch U-Bahn und Reumannplatz & Hauptbahnhof als Knotenpunkte angebunden
- Fußgängerzone, daher sehr gut geeignet, Radfahren nur mäßig attraktiv

Favoriten ist durch die junge Bevölkerung mit geringer Kaufkraft und guter ÖV-Anbindung sehr ÖV-affin. Das Auto als Verkehrsmittel wird erst im südlichen Favoriten wichtiger. Radverkehr ist noch ausbaufähig, die Fußgängerzone wird intensiv genutzt.



■ MIV = Motorisierter Individualverkehr
 ■ NMIV = Nichtmotorisierter Individualverkehr
 ■ ÖV = Öffentlicher Verkehr

SWOT-Analyse

- gute **ÖV-Anbindung** durch U1 (3 Stationen entlang der Straße)
- durch **Hauptbahnhof** sowohl regionale Anbindung als auch hohe Streuumsätze
- hohe **Flanier- und Aufenthaltsqualität** durch Fußgängerzone
- stark **frequentierte Achse** laut Passantenzählungen
- Image bei der Bevölkerung: Favoritenstraße als gelebtes **Bezirkszentrum**
- diverses Angebot durch drei verschiedene Handelszonen, die einander gut ergänzen

Stärken

- **Image** des Bezirkes für BewohnerInnen anderer Stadtviertel nicht attraktiv
- **Qualität der Geschäfte** durch viele Imbiss-Läden, 1-Euro-Geschäfte, Discounter geprägt
- viel **Leerstand** in der Straße selbst und den Seitengassen
- bis auf wenige Grünelemente und Bänke **wenig Gestaltung und Aufenthaltsqualität**, wenig Schatten und konsumfreie Sitzbereiche

Schwächen

- Potenzial durch **Nutzung der Leerstände**
- stärkere **Differenzierung der drei Handelszonen**, um diese individuell und die Straße gesamt zu stärken (z.B. Differenzierung nach Angebot im kurzfristigen Bedarf (Straße) und mittelfristiger Bedarf (EKZ))
- „Tor nach Wien“ durch bessere **Anbindung an den Hauptbahnhof** betonen
- Atmosphäre durch **mehr Gastronomie und Gastgärten** verbessern

Chancen

Risiken

- Verschlechterung der **Leerstandsentwicklung** führt zu sinkender Attraktivität oder mehr Shops mit geringer Qualität für den Handel
- Bedenken zu **Sicherheit und Wohlbefinden** durch häufig auftretende Probleme und Polizeiinterventionen
- Länge der Straße widerspricht dem aktuellen Trend der Konzentration - **Konkurrenz der Sub-Handelszonen** untereinander möglich

Wirtschaftliche Aspekte und Potenziale

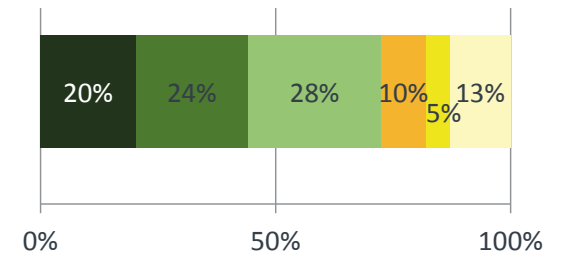
Einkaufsstraßen und Handelszonen in Österreich weisen je nach Reichweite und Typ jeweils typische Nutzungsmixe auf, die mit der vorliegenden Zone verglichen werden.

Die Favoritenstraße hat laut Typologie RegioPlan die Funktion der **regionalen Versorgung mit geringem Anteil von 20% für Kurzfristbedarf und stattdessen hohen Werten im mittel- und langfristigen Bedarf**. Im Vergleich mit dem idealtypischen Nutzungsmix sind Bekleidung und Freizeit überdurchschnittlich stark vertreten, passend zu dem Bedarf der Zielgruppen. Mittelfristiger Bedarf und Dienstleistungen sind noch ausbaufähig.

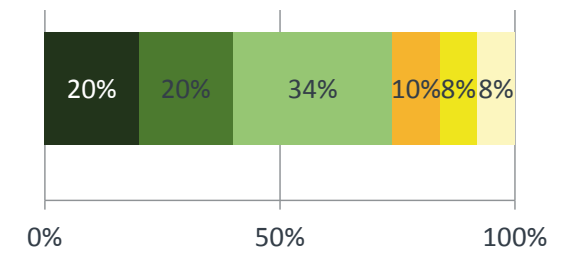


*Hinweis: Kurzfristbedarf (Lebensmittel + Drogerie), Mittelfristiger Bedarf (Wohnungseinrichtung, Hausrat & Elektronik, Sonstiger Auswahlbedarf), Dienstleistung (z.B. Friseur, Kosmetik), Freizeit (z.B. Fitness, Vereine)

Nutzungsmix Favoritenstraße



Nutzungsmix Typ regionale Versorgung



Datenquelle bestehender Nutzungsmix: S+M Beratungsges.m.b.H

Marktpotenzial

Marktpotenziale je Branche in Mio € pro Jahr, abzgl. Onlineausgaben	Kerneinzugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Summe
Kurzfristbedarf	341,9	181,4	523,3
Bekleidung	87,9	46,6	134,5
Wohnungseinrichtung	41,3	21,9	63,2
Hausrat & Elektronik	71,4	37,9	109,3
Sonstiges	71,5	38,0	109,5
Gastronomie	167,6	88,9	256,5
Summe	781,6	414,7	1.196,3
Weitere relevante Branchen für die Sockelzone			
Friseur, Kosmetikinstitute	30,2	16,0	46,2
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	101,2	53,7	154,9
Summe	131,4	69,7	201,1

Das **Marktpotenzial** zeigt die in einem Gebiet insgesamt abschöpfbaren Ausgaben der Einwohner im Jahr 2023 in einer bestimmten Branche. Es wird berechnet durch die Konsumausgaben je Branche und die Einwohnerzahl im Gebiet, gewichtet mit dem Kaufkraftindex.

Im Einzugsgebiet der **Favoritenstraße** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **1.196,3 Mio. €** vor und weitere 201,1 Mio. € für weitere relevante handelsnahe Branchen. Dabei zeigt sich der Kurzfristbedarf und die Gastronomie mit dem höchsten Potenzial.

Datenquelle: RegioData Research GmbH

Potenzialausschöpfung

Branche	Abschöpfung des stationären Marktpotenzials	für Einkaufsstrassen-Typ üblich?
Kurzfristbedarf	€€€€€	✓
Bekleidung	€€€€€	✓
Wohnungseinrichtung	€€€€€	?
Hausrat & Elektronik	€€€€€	✓
Sonstiges	€€€€€	?
Gastronomie	€€€€€	✗

Die Abschöpfung entspricht der Typologie der Favoritenstraße (regionale Versorgung). Beschäftigte vor Ort stellen ein zusätzliches Potenzial dar.

Eine Herausforderung ist die niedrige Abschöpfung in der Gastronomie und der hohe Anteil an Imbiss Angeboten.

Branchen mit Handlungsbedarf

(dunkel/hell zeigt Hierarchie der Empfehlung)

Wohnungseinrichtung	mehr Angebot/Vielfalt	konzentriertes Angebot	
Sonstiges	mehr Angebot/Vielfalt	Konkurrenzfähigkeit	konzentriertes Angebot
Gastronomie	mehr Angebot/Vielfalt	Konkurrenzfähigkeit	attraktive Gestaltung

Empfehlungen für die **Verbesserung der Abschöpfung** in den noch nicht voll ausgeschöpften Branchen.

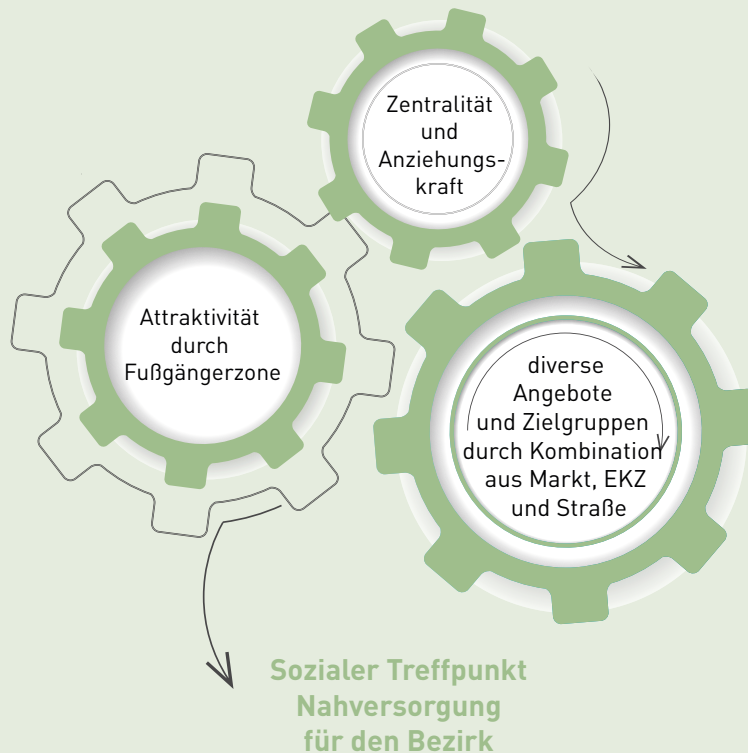
Handlungsfelder

Branche	Abschöpfung zukünftig	Flächenpotenzial	Betriebstypen
Wohnungseinr.	€€€€€	900 -1.000 m²	Möbel, Concept Store, Design
Sonstiges	€€€€€	800 m²	Ergänzungen Sport (Rad), Buch/Papier, Geschenke, Rucksack/Taschen
Gastronomie	€€€€€	3.000 m²	Vielfältiges Angebot, Restaurants, Café

Branche	Anzahl aktuell	Potenzial	Beispiele für Nutzungen
Dienstleistungen	48 Angebote	3-4 Angebote	Kosmetik/Friseur, Therapie/Gesundheit
Kultur & Soziales	8 Angebote	1-2 Angebote	Tageszentrum, Sozialmarkt, Kleinbühne
Freizeit	10 Angebote	1-2 Angebote	Anteil hoch aber primär große Fitness-Center, ergänzende kleinteilige Angebote

Um die Rolle der Straße als Bezirkszentrum zu stärken ist eine höhere Abschöpfung im Bereich Wohnungseinrichtung und Gastronomie möglich, die durch Möbel/Design und ein vielfältiges Restaurant Angebot erreicht werden kann. Weiters kann das den Handel ergänzende Angebot durch Nutzungen im Bereich Dienstleistungen, Kultur & Soziales sowie Freizeit erweitert werden, beispielsweise Therapieformen oder kleinteilige Sportangebote.

Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



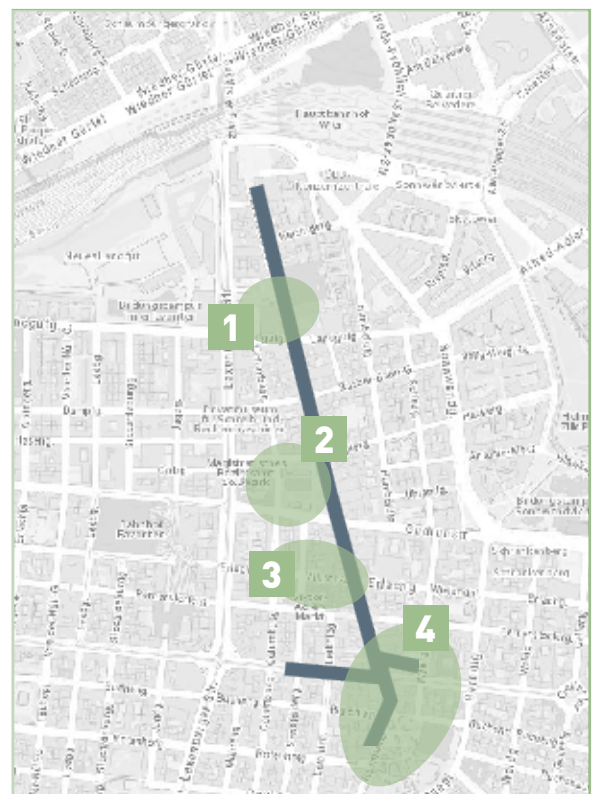
Besonderheiten & Chancen

Die Favoritenstraße fällt als besonders beliebter sozialer Treffpunkt und Bezirkszentrum auf. Sie kann durch die zentrale Lage und ein vielfältiges Angebot (inklusive Markt) eine umfassende Nahversorgung bieten. Zusätzlich bietet sie ein großes Angebot an Handel im mittel- und langfristigen Bereich an. Es können verschiedene Zielgruppen aus dem Einzugsgebiet für unterschiedlichste Aktivitäten angesprochen werden.

Subzentren

Die Maßnahmen konzentrieren sich primär auf die Subzentren der Straße. So werden Passantenfrequenzen gebündelt und Agglomerationen verstärkt, um dort Leerstände priorisiert zu füllen. Durch die Stärkung der Subzentren mit höchster Angebotsdichte und Passantenfrequenz entsteht eine allgemein höher wahrgenommene Attraktivität des gesamten Straßenzuges.

- 1.: Columbusplatz:** Platz und Einkaufszentrum, wird an Neues Landgut angebunden und umgestaltet.
- 2: Keplerplatz:** U1 Station, Platz um die Kirche mit Bänken, Ballkäfig, Grünflächen.
- 3: Viktor-Adler-Markt:** Eigene Dynamik als Markt, Verkauf + ergänzende Gastronomie.
- 4: Reumannplatz:** ÖV-Knoten, Platzsituation, Beginn der Einkaufsstraße, Ankernutzungen (z.B. Amalienbad, Tichy)



Maßnahmen – aktuelle Leerstände füllen

Für die Nachnutzung sollen zentrale Lagen (gute ÖV-Anbindung) und Lagen mit hoher Nutzungsdichte priorisiert werden. Neue Nutzungen können mit bereits vorhandenen Nutzungen kombiniert werden, beispielsweise Nahversorger mit Gastronomen ergänzen. Freizeit, Kultur & Soziales sind besser an den Randbereichen der Straßen als Attraktoren verortet, da dort auch größere Flächen günstiger verfügbar sind.



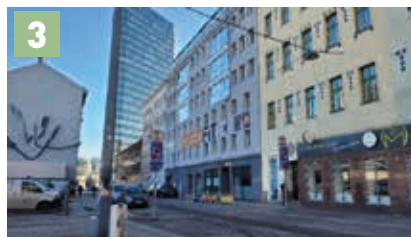
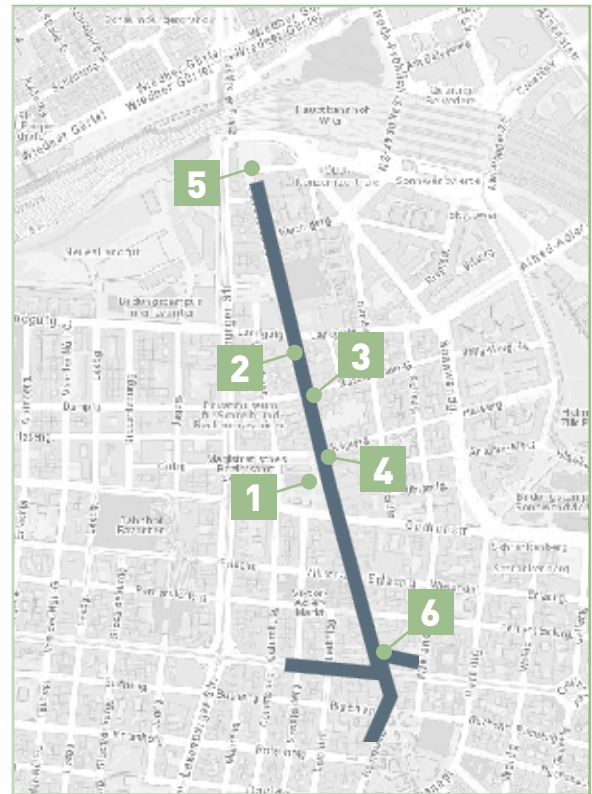
Verortung konkreter Nutzungen mit Bedarf

- zusätzliche Shops, um Angebot zu ergänzen (z.B. 1,2,3)
 - Kultur und öffentliche Nutzungen stärken (Museum, Workshops, Vereinsräume, Bibliotheken etc.)
 - Handshops, Reparatur, Blumen/Pflanzen
- vielfältigeres Gastronomieangebot (z.B. 4,5,6)
 - dafür sind günstigere Mieten für Flächen zwischen 100-300 m² notwendig
 - Imbisse sehr gefragt, jedoch nicht nur Kebap, auch ergänzen mit Pizza, Asia, Würstlstand, Bowl, Burrito etc.
 - Cafe/Bäckerei auch im nördlichen Bereich zwischen Hauptbahnhof und Keplerplatz
 - Pubs bzw. günstige internationale Restaurants
 - statt solitären Kebaphütten, eher Gastronomie/Imbisse in Leerstände übersiedeln
- sinnvolle EG-Nutzungen in neu sanierten oder errichteten Gebäuden
 - Landgutgasse 16-18: öffentliche Nutzungen, Bibliothek mit Co-Working, Vereinsraum, Werkraum (7)
 - Favoritenstraße 91: Gastronomie mit Schanigarten, Asia-Imbiss, Café, Pub (8)



Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- mehr konsumfreie Orte / Aufenthaltsorte schaffen (mehrere Orte, beispielhaft 1,2)
 - kommunikative Sitzgelegenheiten (zueinander gewandte Bänke), Kombination mit Mistkübeln, Tischen (mit Schachbrett oder Spielen drauf)
- Übergänge von den Seitengassen besser gestalten (betrifft mehrere Gassen, beispielhaft verortet 3,4)
 - vor allem im nördlichen Bereich, Zugang zur Favoritenstraße attraktiveren, Eingang in die Einkaufsstraße betonen, Blickpunkte wie Begrünung oder attraktives Lokal
- Verbindung zum Hauptbahnhof verbessern; „Platz der Kulturen“ (5)
 - Bauprojekt Johannitergasse (derzeit Parkplatz) in Schlüsselfunktion (EG-Bespielung wichtig, um Frequenz in Favoritenstraße zu ziehen)
 - attraktive Gastronomie: Café, Asiatisch, Pub mit Schanigarten als Blickfang
 - ergänzende EG-Nutzungen z.B. Blumengeschäft mit attraktiver Auslage
 - Bodenbelag und Farbe als Gestaltungselement, Übergang Straßenraum zu Platz der Kulturen/Favoritenstraße (Fußgängerzone) hervorheben, Sitzgelegenheiten
- Reumannplatz U1/Quellenstraße unübersichtliche Kreuzung, Engstelle (6)
 - Blickbeziehungen verbessern, Bespielungen wie Ringelspiel eher Richtung Keplerplatz versetzen

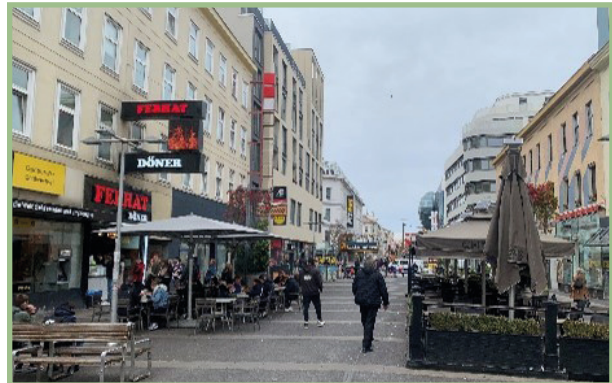


Maßnahmen für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Für die Steigerung der Aufenthaltsqualität bedarf es generell an Bäumen, Beeten und Pflanzen. Dies würde nebenbei auch das Mikroklima auf der Straße verbessern. Dadurch auch Auflockerung des unruhigen Gesamtbildes der Straße, die derzeit durch viele Barrieren in Straßenabschnitte geteilt wird. Barrieren wie Lüftungsschächte, Imbissstände und verschlossene Schanigärten stören den Überblick sowie Sichtbeziehungen und damit den Frequenzstrom. Im Bereich Keplerplatz kann die Umgebung stärker mit dem Grün des Parks durch mehr Grünelemente in der Straße als Übergangsbereich verbunden werden. Abschnittsweise gibt es keine Aufenthaltsmöglichkeiten auf der Straße (teilweise keine Bänke, Gastgärten, Stadtmöbel, Bäume etc.). Besonders in einer Fußgängerzone wären mehr Stadtmöbel sinnvoll, um einen längeren Aufenthalt zu ermöglichen, was letztendlich den Einkauf fördert.



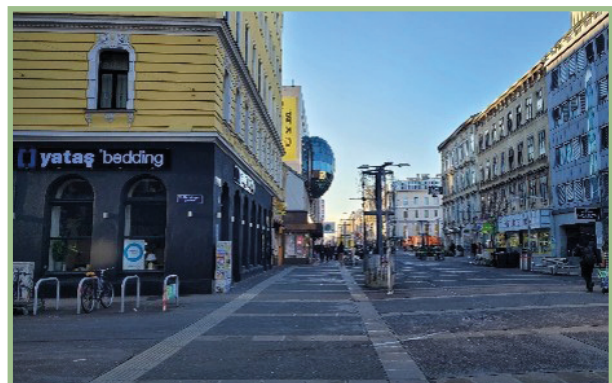
Mehr Begrünungsmaßnahmen wie diese Beete auf dem Columbusplatz.



Straße abschnittsweise sehr unterteilt. Lockere Anordnung & weniger Hütten.



Verbindung zu Park und Begrünung sowie mehr Aufenthaltsmöglichkeiten.



Öffentlichen Raum nutzbar machen durch Stadtmöbel, Gastgärten etc.

Next Steps zur Realisierung

Schlüsselobjekte



- Prüfung Eigentumsverhältnisse von Schlüsselobjekten (Ecklagen, zentrale Lagen, Großflächen) und Kontaktaufnahme
- Abklärung Möglichkeiten der Flächennutzung
- Detailprüfung möglicher Nutzungen aufgrund des Grundrisses, Widmung und Flächenkonfiguration

Aufenthaltsqualität



- kostengünstige, einfach realisierbare Maßnahmen Schritt für Schritt umsetzen
- v.a. Bänke, mobile Begrünungen, Genehmigungen für Schanigärten

Leerstände



- Vermietungsvorschläge an Eigentümer von Leerständen unterbreiten
- gegebenenfalls Detailprüfung anbieten
- realistische Miete bei Umnutzung vermitteln
- Die Plattform freielokale.at liefert Informationen zu freien Geschäftslokalen in Wien

Marketing und Management



- Vermarktungsunterstützung lokaler Händler durch Online Präsenz, Beschilderung, Bewerbung in Bezirkszeitungen etc. günstig ermöglichen
- Eingänge zur Straße, Wegeführung verdeutlichen
- Kooperation/Management durch bestehende Institutionen prüfen
- Verantwortliche Ansprechperson für Konzeptionierung und Nachvermietung für Eigentümer definieren

Ansprechpartner in der Wirtschaftskammer Wien

Standort & Infrastrukturpolitik

T +43 1 514 50 1645
E standortpolitik@wkw.at

- Auskunft zu Straßenumbauprojekten
- Unterstützung bei Ansuchen von Schanigärten und Ladezonen
- Kennzahlen zu den Geschäftsstraßen wie PassantInnenfrequenzen

Standortservice

T +43 1 514 50 1010
E standortservice@wkw.at

- Kostenfreie Standortanalysen
- freielokale.at
- Unterstützung bei Betriebsanlagengenehmigungen

WK0 im Bezirk

T +43 1 514 50 3900
E wkoimbezirk@wkw.at

- Die Bezirksobleute der WK Wien sind selbst erfahrene UnternehmerInnen und besuchen die Betriebe direkt vor Ort
- Businessstreffen zur Vernetzung der Unternehmen im Grätzel
- Themenveranstaltungen