

Marktpotenzial und Chancen

für die
Innere
Mariahilfer Straße



Marktpotenzial und Chancen für die Innere Mariahilfer Straße, 1060, 1070 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.

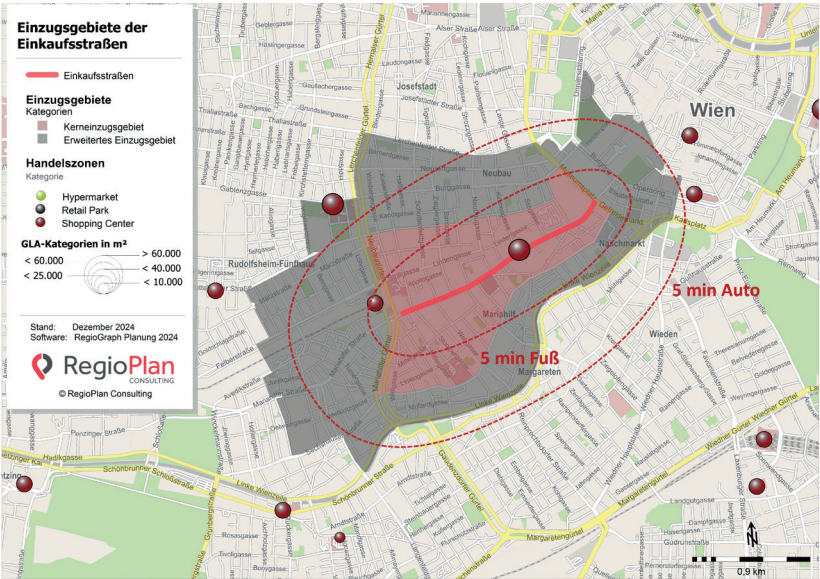
Nahversorgung ist ein wichtiger Teil unserer Lebensqualität

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

Die Mariahilfer Straße liegt in einem der am dichtesten bebauten Stadtteile Wiens und erstreckt sich über den 6. und 7. Bezirk. Ihr Einzugsgebiet [EZG] umfasst hauptsächlich diese beiden Bezirke und den östlichen Teil des 15. Bezirks. Durch die Bekanntheit weit über die Stadtgrenze hinaus, ist das tatsächliche Einzugsgebiet wahrscheinlich deutlich größer. Neben rund 92.800 Einwohner:innen, befinden sich circa 82.200 Beschäftigte im Einzugsgebiet.

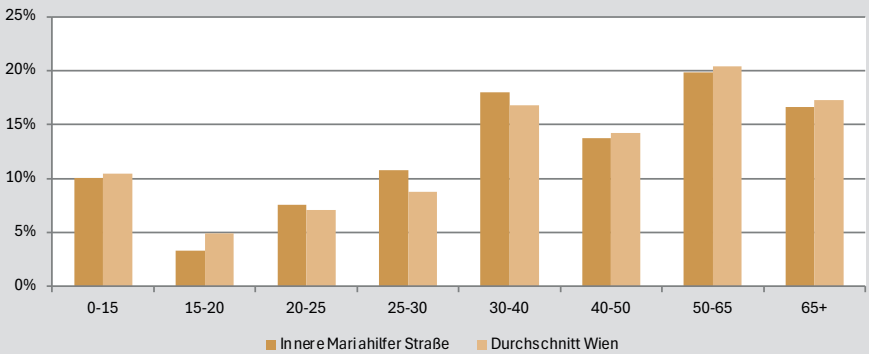
Kern-EZG	29.400 EW
erweit. EZG	63.400 EW
Gesamt	92.800 EW



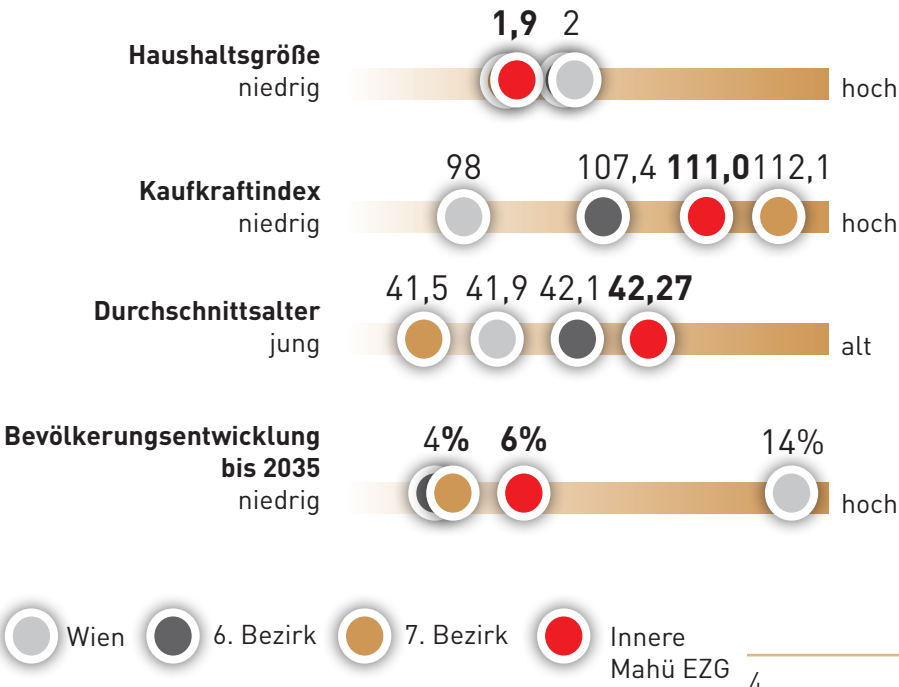
Quelle: RegioData Top Immobilien, GLA= gross leasable area = vermietete Fläche, RegioPlan Consulting, eigene Darstellung*

Altersstruktur

Im Vergleich zu Wien sind Personen von 20 bis 40 Jahren leicht über- und die restlichen Altersgruppen etwas unterdurchschnittlich vorhanden. Das Durchschnittsalter ist mit 42,3 Jahren geringfügig über dem Wiener Durchschnitt (41,9 Jahre). Die Akademikerquote liegt bei rund 35%.



Datenquelle: Stadt Wien, RegioData Research



Aktuelles

Die Mariahilfer Straße steht vor großen Veränderungen: Der Bau der U2 im Bereich der Station Neubaugasse sorgt seit 2021 für Sperrungen und Verkehrsbehinderungen. Ab 2030 ist die Anbindung und Attraktivität der Straße verbessert. Das Kaufhaus Lamarr, wird nach einer Übernahme neu konzipiert, wobei die Pläne bis 2025 fertiggestellt werden sollen. Am Christian-Broda-Platz wurden im Rahmen einer Umgestaltung 35 Bäume neu gepflanzt und zusätzlich neue Grünflächen geschaffen, um das Gebiet klimafreundlicher und lebenswerter zu machen.

Datenquelle: RegioData Research | Foto: Eigene Aufnahme

Aktivitäten und Mobilitätsverhalten

Die Bevölkerung im betrachteten Einzugsgebiet ist etwas älter als der Durchschnitt der Wiener Gesamtbevölkerung, weist eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft und ein hohes Bildungsniveau auf. Die Haushalte sind eher klein, was auf viele Singles und Paare hinweist. Ergänzend bildet der Tourismus eine entscheidende Zielgruppe: Als eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens zieht die Mariahilfer Straße zahlreiche Besucher:innen an. Ihre zentrale Lage zwischen dem Westbahnhof und der Innenstadt macht sie zu einem beliebten Ziel für Einheimische und Touristen:innen gleichermaßen, die das vielfältige Shopping Angebot nutzen. Zentrale Aktivitäten sind:

Shopping



Die Innere Mariahilfer Straße zählt zu den bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens und bietet eine breite Auswahl an Geschäften. Hier finden sich sowohl internationale Marken als auch kleinere, lokale Boutiquen, die ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis ermöglichen. Diese Vielfalt macht die Straße zu einem beliebten Ziel für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen.

Gastronomie



Entlang der Inneren Mariahilfer Straße finden sich zahlreiche gastronomische Angebote, darunter bekannte Ketten wie Starbucks, Vapiano und L'Osteria. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés und Restaurants. Die Gastronomie ist untertags auch für Beschäftigte in der Umgebung attraktiv.

Sozialer Treffpunkt

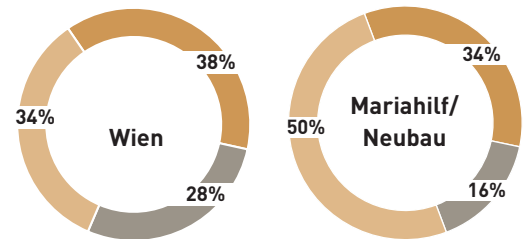


Die Mariahilfer Straße ist ein lebendiger Treffpunkt für verschiedene Personengruppen. Jugendliche kommen zum Shoppen, Bummeln und um sich mit Freunden zu treffen. Aber auch andere Besucher, wie Touristen oder Familien, genießen die breite Auswahl an Geschäften und die angenehme Atmosphäre der Begegnungs- und Fußgängerzone.

Die **PKW-Dichte** in Mariahilf liegt bei 32 PKW/100 EW, in Neubau bei 31 PKW/100 EW, also deutlich unter dem Wiener Durchschnitt von 37 PKW/100 EW.

- Seit 2015 offiziell als Begegnungs- und Fußgängerzone erklärt, Zufahrt primär nur für Lieferanten gedacht
- sehr gute öffentliche Anbindung durch die U-Bahn-Linien U2, U3, U6, Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D, 5, 6, 18, 52, 60 und Buslinien 13A, 14A
- Begegnungs- und Fußgängerzone ermöglicht das Radfahren in der gesamten Mariahilfer Straße. Vielzahl an Radabstellanlagen entlang der Straße sind vorhanden.

Die Innere Mariahilfer Straße zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und ihre Bedeutung als eine der beliebtesten Einkaufs- und Flanierstraßen Wiens aus. Die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch U-Bahn-Linien sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, macht die Straße bereits hervorragend erreichbar. Mit der Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen U2-Verlängerung wird diese Erreichbarkeit weiter optimiert.



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

- **ÖV-Anbindung**
- **Zum Teil autofrei / Begegnungs-, Fußgängerzone**
- Größte, wichtigste Einkaufsstraße - **breites Angebot im Handel** (filialisiert und nicht filialisiert)
- **Vielfältiges Angebot:** Nahversorgung, mittelfristiger Bedarf, Gastronomie
- Bestehender Baumbestand als natürlicher Schattenspende
- **Zentrale Achse** zwischen **Westbahnhof/Gürtel** und **Innenstadt/Ring**
- **Dichte Wohnumgebung mit hoher Kaufkraft**
- Sehr **hohe** tägliche **Passant:innenfrequenz**
- **Ankernutzungen**, wie z.B. MuseumsQuartier, Westbahnhof
- **Vielzahl an Arbeitsstätten** vor Ort bzw. im EZG

Stärken

SWOT-Analyse

- Trotz Begegnungszone teilw. hohes Verkehrsaufkommen
- **Leerstände in prominenter Lage**
- **Hohe Mieten für Geschäftslokale durch zentrale Lage**
- Aktuelle Problematik des verstärkten Aufenthalts von Obdachlosen und Randgruppen

Schwächen

Chancen

- **Rückgang der Leerstände nach Ende der Baustellen** (z.B. Baustelle Lamarr, U2-Bahn-Baustelle, Umbau bei Apotheke Kaiserkrone)
- **Straße beherbergt heute ein großes filialisiertes Angebot** – moderne, individuelle Stores weichen in ruhigere Seitengassen -> Straße hat dadurch Strahlkraft in den 6. und 7. Bezirk (Gumpendorfer Straße, Siebensterngasse, Neubaugasse etc.) und dehnt sich über die ganze Straße aus.

Risiken

- Die **Steigerung der Obdachlosenzahlen** in der Straße könnte negative Auswirkungen auf das Image der Straße haben
- Wahrnehmung und Image der Straße, insb. medial (z.B. **leerstehende Geschäfte**)

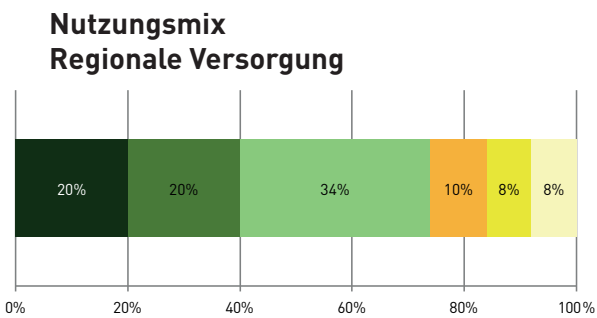
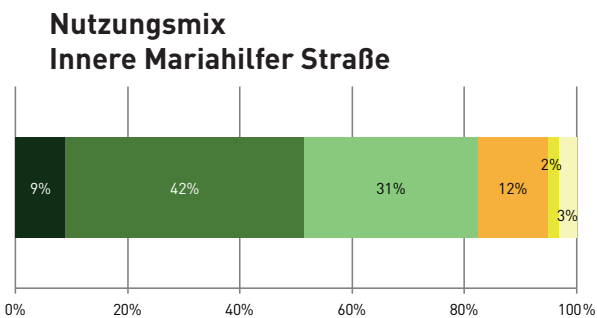
Wirtschaftliche Aspekte und Potenziale

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

Die Innere Mariahilfer Straße weist laut Typologie RegioPlan im Vergleich zum idealtypischen Nutzungsmix einer **regionalen Versorgung** deutliche Abweichungen auf. Der Anteil an **Bekleidung** ist mit 42 % **mehr als doppelt so hoch** wie der Idealwert von 20 %, was die Straße als zentrale Einkaufsmeile mit Schwerpunkt auf Mode auszeichnet. Gleichzeitig ist der Kurzfristbedarf mit 9 % deutlich geringer als der idealtypische Wert von 20 %, ebenso wie der Bereich Dienstleistungen, der lediglich 3 % ausmacht (im Vergleich zu 8 % im Idealmodell). Auch der Anteil an Freizeiteinrichtungen fällt mit 2 % im Vergleich zum Idealwert von 8 % deutlich niedriger aus. Ergänzungen vor allem im Bereich Kurzfristbedarf aber auch im mittelfristigen Bedarf, sowie bei Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen sind zu empfehlen.



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



Marktpotenzial

Marktpotenziale je Branche in Mio € pro Jahr, abzgl. Onlineausgaben	Kerneinzugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Summe
Kurzfristbedarf	110,3	205,7	316
Bekleidung	28,4	52,9	81,3
Wohnungseinrichtung	13,3	24,9	38,2
Hausrat & Elektronik	23	42,9	65,9
Sonstiges	23,1	43	66,1
Gastronomie	54,1	100,8	154,9
Summe	252,2	470,2	722,4
Weitere relevante Branchen für die Sockelzone			
Friseur, Kosmetikinstitute	9,7	18,2	27,9
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	32,7	60,9	93,6
Summe	42,4	79,1	121,5

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 **Inneren Mariahilfer Straße** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **722,4 Mio. €** vor und weitere 121,5 Mio. € für weitere relevante handelsnahe Branchen. Dabei zeigt sich der Kurzfristbedarf und die Gastronomie mit dem höchsten Potenzial.

Potenzialausschöpfung

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

Die Nutzung und Abschöpfung der Inneren Mariahilfer Straße weicht in einigen Bereichen von der Typologie einer regionsversorgenden Einkaufs- und Flanierstraße ab. Eine der größten Herausforderungen besteht darin, die Balance zwischen der Rolle als überregionaler Anziehungspunkt für Bekleidung und Gastronomie und der Funktion als lokaler Versorgungsraum zu wahren. Ziel muss sein, die derzeit bestehende Anziehungskraft der Inneren Mariahilfer Straße zu nutzen und eine stärkere Durchmischung der Branchen zu erreichen.

Branchen mit Handlungsbedarf (dunkel/hell zeigt Hierarchie der Empfehlung)

Kurzfristbedarf	Angebotsergänzungen zur Erschließung weiterer Zielgruppen	Neue Konzepte fördern	Abschöpfung der Rolle der Straße gerecht
Wohnungseinrichtung	Synergieeffekte mit wichtigen Ankermietern (Mömax, Betten Reiter) bilden	Konzentration/Cluster	Mehr Mix, Fokus auf andere Branchen als nur Bekleidung
Hausrat & Elektronik	mehr Angebot/Vielfalt	Konzentration/Cluster	Mehr Mix, Fokus auf andere Branchen als nur Bekleidung
Sonstiges	Ergänzungen, Nischen	Konkurrenzfähigkeit	Abschöpfung der Rolle der Straße gerecht

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

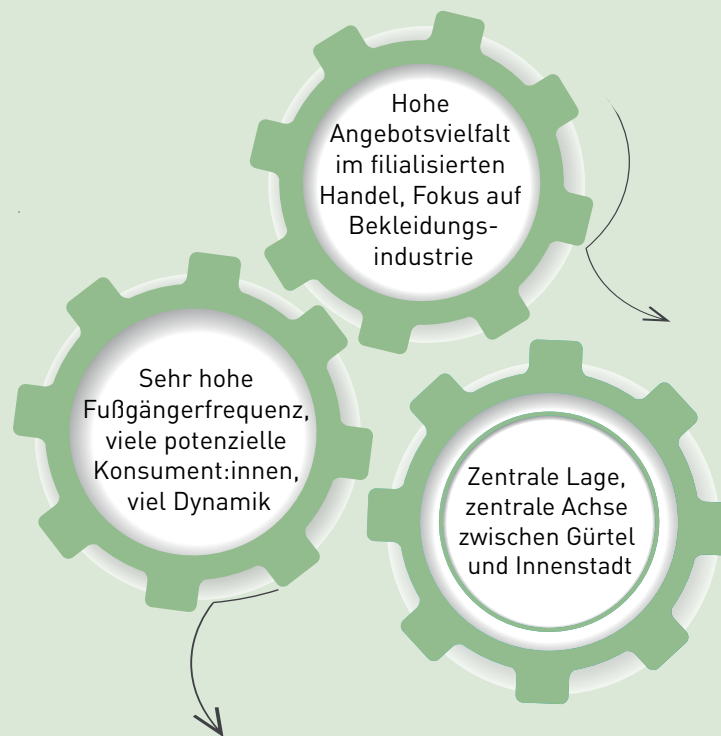
Handlungsfelder

Branche	Abschöpfung zukünftig	Flächenpotenzial	Betriebstypen
Kurzfristbedarf	€€€€€	350 m²	Bio-Laden, Veganer Markt, Reformhaus, Ethno-Markt, Tierbedarf, Unverpackt, (Greissler, Markta)
Wohnungseinrichtung	€€€€€	500 m²	Küchenstudio (inkl. Showküche und Workshops), Nischen (Beleuchtung, Heimkino, Musik), Design. Zimmerpflanzen, Showroom Möbeltischler
Hausrat & Elektronik	€€€€€	570 m²	Nischen wie Photographie, Drohnen, Mobilität (z.B. E-Roller), Geschirr & Keramik (inkl. Töpferkurse, Keramik Bemalen), Küchenmesser etc.
Sonstiges	€€€€€	660 m²	Neue Konzepte (Instagram-Fotostudio, Partyballon Geschäft, Blumen, Concept Store (Design, Geschenke, Basteln))

Branche	Anzahl aktuell	Potenzial	Beispiele für Nutzungen
Dienstleistungen	60 Angebote	-	Bereich bereits sehr gut abgeschöpft
Kultur & Soziales	3 Angebote	2 bis 3 Angebote	Vereinslokal, Streetworker für Jugendliche, Jugendtreff, Beratungsstelle, Weiterbildungszentrum, Tagesstätten
Freizeit	11 Angebote	2 bis 3 Angebote	Sportnutzung (Boulderhalle, Kampfsportstudio), Tanzschule, Spielhalle/Gaming Arena, Schach- & Sprachcafé, Show-Küchen

Um die Rolle der regionalen Versorgung der Handelszone zu stärken, sind Ergänzungen in den Bereichen Kurzfristbedarf, Wohnungseinrichtung, Hausrat & Elektronik sowie Sonstiges zu empfehlen. Der Kurzfristbedarf lässt sich durch Nahversorger ergänzen, die sich auf biologische oder vegane Produkte sowie unverpackte Waren spezialisieren. Im Bereich Wohnungseinrichtung kann ein Design-Shop für modernes Wohnen ganzheitliche Angebote in den Themenbereichen Beleuchtung, Heimkino oder Musik bieten. Auch diverse Showrooms oder Küchenstudios mit Workshops sind denkbar. Im Bereich Hausrat & Elektronik können Geschäfte für nachhaltige Mobilitätslösungen, wie zum Beispiel E-Roller, sowie Läden für Geschirr und Keramik, die auch Töpferkurse und Keramikbemalen anbieten, die Nachfrage nach kreativen und umweltbewussten Produkten abdecken. Die Branche Sonstiges lässt sich durch diverse Concept Stores erweitern.

Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



Treffpunkt für alle Altersklassen, sehr beliebt v.A. bei Jugendlichen | Breites Gastroangebot: neue und internationale Konzepte, Mittagsangebot für Beschäftigte, beliebte Kaffeehäuser bzw. Eisgeschäfte | Showrooms: Läderach (Schokolade), Bundesheer, Hansaton Hearingworld

Besonderheiten & Chancen

Die Innere Mariahilfer Straße ist eine zentrale Verkehrsachse zwischen dem Westbahnhof und dem MuseumsQuartier und zählt zu den bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens. Sie profitiert von einer hohen Besucherfrequenz, die vor allem durch die bestehende Anbindung an die U-Bahnlinie U3 erzeugt wird. Die Straße ist insbesondere für ihren filialisierten Bekleidungshandel bekannt und bietet eine breite Auswahl an Modegeschäften und Kaufhäusern. Zudem hat sich die Innere Mariahilfer Straße als attraktives Ziel für Gastronomie etabliert: Zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars laden zum Verweilen ein und tragen zu einer lebendigen Atmosphäre bei, welche die Straße auch bis in die späten Abendstunden prägt. Diese Vielfalt macht die Straße zu einem beliebten Treffpunkt für Menschen unterschiedlichster Altersgruppen. Dank ihrer zentralen Lage und der Nähe zum Westbahnhof zieht die Straße zudem zahlreiche Touristen:innen an.

Subzentren

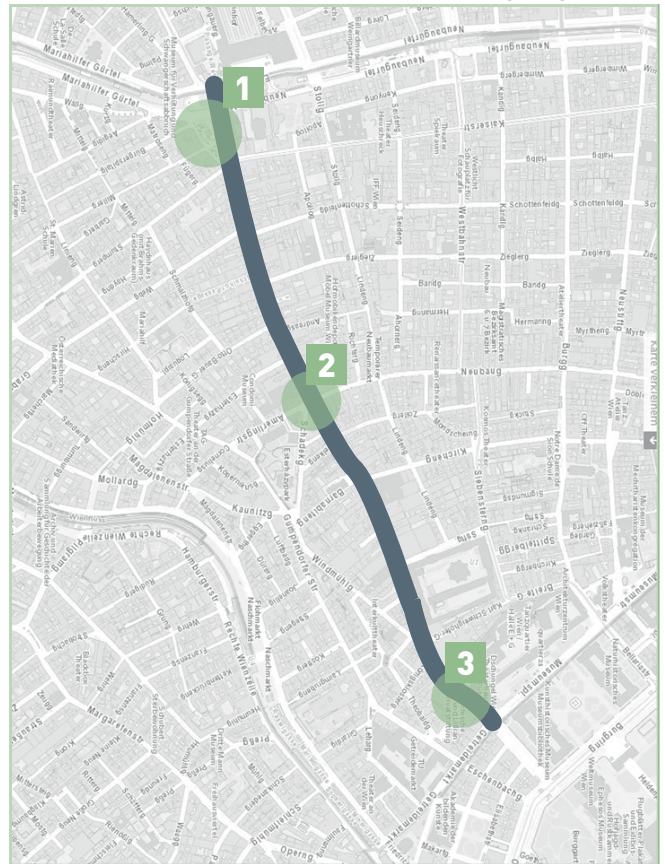
Die Maßnahmen konzentrieren sich primär auf die Subzentren des Bereichs. So werden Passantenfrequenzen gebündelt und Agglomerationen verstärkt, um dort Leerstände priorisiert zu füllen. Durch die Stärkung der Subzentren mit höchster Angebotsdichte und Passantenfrequenz entsteht eine allgemein höher wahrgenommene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

1: Christian-Broda-Platz: Die Umgestaltung des Platzes zielt darauf ab, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen und zugleich den Platz als Eingangsbereich zur Inneren Mariahilfer Straße zu positionieren. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Westbahnhof stellt der Platz einen guten Verkehrsknotenpunkt dar.

2: Neubaugasse: Die Kreuzung mit der Neubaugasse befindet sich im Zentrum der Inneren Mariahilfer Straße. Die gleichnamige U3-Station stellt zusammen mit den Buslinien 13A und 14A eine bedeutende Umsteigeverbindung dar. Zudem verzeichnet der Bereich aufgrund der zahlreichen Geschäfte und Gastronomiebetriebe eine besonders hohe Fußgängerfrequenz und hat einen hohen Stellenwert bei den Konsument:innen.

3: MuseumsQuartier: Das MuseumsQuartier liegt am unteren Ende der Mariahilfer Straße und stellt einen bedeutenden Kultur- und Freizeitstandort dar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die U2 / U3-Station Volkstheater sowie die Straßenbahnlinien 49 und 1, 2, 71, D die das Areal erschließen. Durch seine Vielzahl an Museen, kulturellen Einrichtungen und gastronomischen Angeboten verzeichnet das MuseumsQuartier eine hohe Besucherfrequenz und zieht sowohl lokale als auch internationale Gäste an.

Subzentren | Vorschlag RegioPlan



Maßnahmen – aktuelle Leerstände füllen

Mixed-Use ist der Schlüssel zum Erfolg. Leerstände sollten nicht nur mit Handel, vor allem nicht nur mit Bekleidung, sondern mit Kultur/Kunst/Entertainment gefüllt werden. 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 ergänzt. Freizeit, Kultur & Soziales ist besser an den Randbereichen der Straßen als Attraktoren verortet, da dort auch größere Flächen günstiger verfügbar sind.

Verortung konkreter Nutzungen mit Bedarf

- Platz für neue Konzepte und „Experimente“ (1)
 - Unterstützung bei der Umsetzung von Pionierkonzepten (ähnlich wie Pflanzilla oder Ikono)
- Wohnungseinrichtungs-Cluster (2)
 - Leerstände in dem Gebiet mit Angeboten aus der Wohnungseinrichtungs-Branche nutzen
 - Mixed-Use aus Einzelhandel und Entertainment (Küchen Studio mit Showroom/-küche, Beleuchtung/Heimkino/Musik)
- Kinderbetreuungs- und Entertainmentangebot (3)
 - Entlang der Inneren Mariahilfer Straße gibt es kaum Angebot an Kinderbetreuung
 - Trend in Einkaufszentren: Indoorspielplätze, Spielflächen, Kinderbetreuung Ein ähnliches Angebot wäre auch entlang der Mariahilfer Straße denkbar, vorzugsweise könnten dafür die vorhandenen Leerstände genutzt werden
- Zwischennutzung (4)
 - ausgearbeitete Zwischennutzungskonzepte - Vermittlung zwischen Eigentümern der Leerstände mit potenziellen Mietern
- Mittagsgastronomie (5)
 - entlang und um die Mariahilfer Straße haben Beschäftigte Bedarf an preiswerten Mittagsmenüs
 - Konzepte wie eine „Mariahilfer Straße Kantine“ oder „Kantine für alle“ sollten ausgearbeitet werden



Quelle: Stadt Wien | Fotos: eigene Aufnahmen

- divers genutztes Geschäftslokal (6)
 - Fläche für Pop-Up Store, Mini-Bauernmarkt, Wochenmärkte etc.
- Top-Location für Flagship-Stores (7)
 - Repräsentationsflächen, Präsentation des Labels/Story, Schaffung von Erlebniswelten, Kombination aus Handel mit Kunst/Kultur/Entertainment, große verfügbare Geschäftsflächen, hohe Sichtbarkeit und hohe Passant:innenfrequenz
 - Beispiele: BIOGENA Plaza Wien Operngasse, Hansaton - World of Hearing Hörgeräte, Studio Odeonsplatz by Mercedes-Benz, M&M Store in London
 - Prominente Location für 1. „Refurbed“ Store (Elektronik) in Österreich (Nachhaltigkeit, Markenpräsenz, Image)



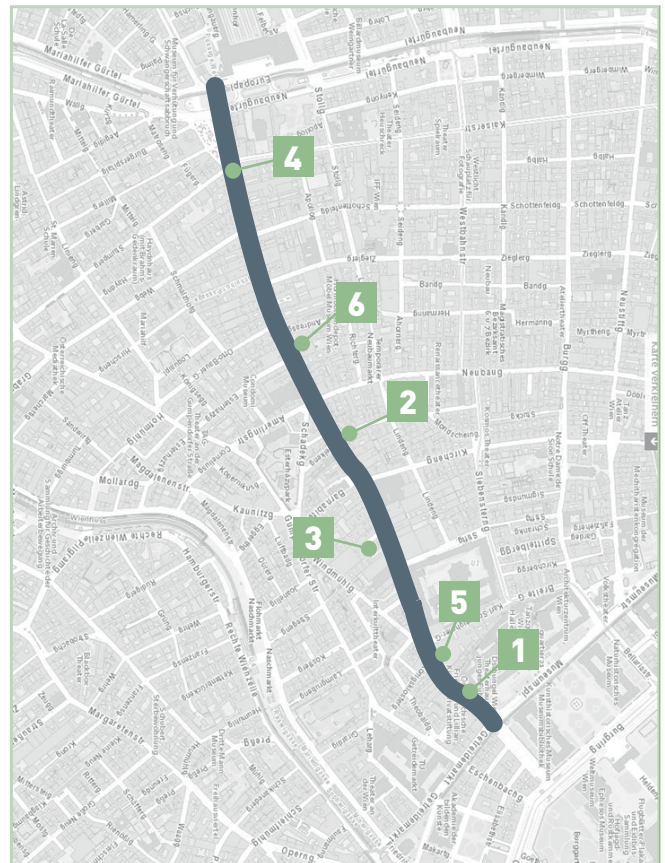
Nutzung mit Bedarf aber ohne konkrete Verortung

- Abholboxen/City-Logistik
 - Leerstände für Abholstationen bzw. City-Logistik im Umkreis von hochrangigen Verkehrsknotenpunkten vorsehen
 - Verbindung der alltäglichen Wege mit dem Shopping-Erlebnis, Verknüpfung Offline-Online
- Innovative Erlebniskonzepte
 - Potenzial der Inneren Mariahilfer Straße als einzigartiges Ziel für Einheimische und Tourist:innen
 - Beispiele: Kochworkshops „Make your own Sachertorte“, Showroom für floral art (Atelier Cigler) – Kombination aus Blumenhandel und Foto-Spot, Parfümerie inkl. Workshop zum Parfum selbst erstellen
- Kreativworkshopräume
 - Töpfern, Malen, Basteln – Nutzung vor allem für die Seitengassen der Inneren Mariahilfer Straße
 - Beispiele in diversen Einkaufszentren (SCS, ...)
- Markteintritt für internationale Marken in repräsentativer Lage
 - Von Wien als Großstadt wird das Vorhandensein internationaler Marken erwartet. Die Mariahilfer Straße bietet großen internationalen Ketten eine geeignete Handelszone. Wünsche wie ein Uniqlo Standort in Wien könnten auf der Mariahilfer Straße erfüllt werden. So eine Marke wäre auch ein wertvoller Impuls für die Straße. Aktuelle Entwicklungen wie der Arket Pop-Up (Erste Filiale in Österreich) an der Ecke Neubaugasse bestätigen die positive Dynamik durch internationale Marken.
 - Wünsche nach (internationalen) Marken können über Befragungen gesammelt werden, um bei der Vermittlung freier Flächen aktiv auf potenzielle Mieter:innen zugehen zu können.
- Stärkung der Händlernetzwerke durch gemeinsame Aktionen
 - Einzelhandel agiert Großteils individuell, Synergien und gemeinschaftliche Vermarktungsmöglichkeiten bleiben überwiegend ungenutzt
 - Potenzial zur Steigerung der Attraktivität und des Einkaufserlebnisses durch koordinierte Aktionen wie z.B.: Weihnachtsbeleuchtung, Einkaufssamstage mit kulturellem Programm (Live-Musik, etc.), Straßenflohmärkte (nach dem Vorbild in der Neubaugasse)
- Trend zu Mixed-Use
 - Trend durch weitere Freizeit-, Kultur- oder Sozialnutzungen verstärken
 - z.B.: Sportstätten in Verbindung mit Sporthändler, Beratungsstellen, Proberäume für Musik & Theater in Verbindung mit Musikhändler oder Tontechniker
- Mietpreissituation
 - Durch das hohe Mietpreisniveau ist ein Markteintritt in vielen Fällen nur für große filialisierte Händler möglich
 - Flächen mit geförderten Mietkonditionen z.B.: Leerstand zentral vermietet und in weitere Folge an einzelne kleinere Mieter weitervermietet, um auch kleineren Unternehmen einen Markteintritt auf der Straße zu ermöglichen sowie Synergieeffekte zwischen den Mini-Stores schaffen.

Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- Verknüpfung mit MuseumsQuartier (1)
 - Der Eingang von der Mariahilfer Straße ist derzeit sehr klein und unscheinbar, ab und zu finden Events auf dem Platz davor statt
 - Bessere Bewerbung von Veranstaltungen und Mitgestaltung des Eingangsbereichs, evtl. durch die Platzierung der MQ Hofmöbel „Enzi“ auch vor dem Eingang auf der Mariahilfer Straße, um die Aufmerksamkeit darauf zu steigern
- Seitengassen anbinden – „Handelszone statt Einkaufsstraße“ (2)
 - Verbindung zu den Seitengassen ist teilweise schon gegeben (Zollergasse, Otto-Bauer-Gasse)
 - Kann aber bei vielen anderen Straßen weiter forciert werden (Esterházygasse, Zieglergasse, Andreasgasse, Stiftgasse, ...)
 - Nach Fertigstellung der U2-Baustelle in der Kirchengasse gute Möglichkeit qualitativ hochwertigen Aufenthaltsraum zu schaffen
- Sichtbarkeit der Raimundhof Passage (3)
 - Die Passage bietet ein zusätzliches Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen ist jedoch von der Mariahilfer Straße nur sehr eingeschränkt einsehbar wodurch Laufkundschaft kaum möglich ist
- Gestaltung der Einfahrt zur Begegnungszone (4)
 - Der Beginn der Begegnungszone an der Kreuzung mit der Kaiserstraße ist derzeit nur durch ein Begegnungszone-Schild und einem Betonbeet markiert
 - Eine deutlich schönere Gestaltung mit Pflanzentrögen oder einer Bodenbemalung wäre eine Möglichkeit und würde gleichzeitig das Einfahren mit dem PKW hemmen
- Kaufhaus Lamarr (5)
 - Das Bauprojekt eröffnet die Möglichkeit, einen Impuls am unteren Ende der Inneren Mariahilfer Straße zu setzen und diesen Abschnitt zu attraktiveren. Durch eine innovative Umsetzung kann eine breite Zielgruppe angesprochen und das Kaufhaus zu einem zentralen Anziehungspunkt entwickelt werden.
 - Eine qualitative Nutzung mit dem Schwerpunkt auf Mixed-Use und Ergänzung im öffentlichen Raum wäre sinnvoll.

Maßnahmen für konkrete Orte | Vorschlag RegioPlan



Quelle: Stadt Wien | Fotos: eigene Aufnahmen

- Kunst im öffentlichen Raum (6)
 - Derzeit ist die Innere Mariahilfer Straße primär für den Handel bekannt. Kunst im öffentlichen Raum ist demnach eher ein untergeordnetes Thema, dennoch gibt es in der Umgebung viele Galerien, die auch von der hohen Frequenz auf der Einkaufsstraße profitieren. Ein Beispiel für eine gut sichtbare Präsentation von Kunst im öffentlichen Raum ist das Gemälde an der Fassade des H&M Stores (Mariahilfer Straße 78-80). Die Straße bietet durch die hohe Frequenz eine perfekte Plattform für weitere (temporäre) Kunstprojekte, in Galerien oder entlang der Straße.

- Entrümpelung des Straßenbildes (7)
 - Trotz Begegnungs- und Fußgängerzone finden sich entlang der Straße viele Schilder mit Ausnahmen, Hinweisen etc. Eine Reduktion des Schilderwalds – wo möglich – würde zu einem sauberen ansprechenderen Bild der Straße führen.



Maßnahmen für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Aufgrund ihrer großen Beliebtheit zählt die Innere Mariahilfer Straße zu den belebtesten und attraktivsten Einkaufsstraßen Wiens. Die Umgestaltung zur Begegnungs- und Fußgängerzone war ein wichtiger erster Schritt, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Dennoch birgt die Straße weiterhin Potenzial für Verbesserungen, um den öffentlichen Raum noch einladender und inklusiver zu gestalten.

Eine zentrale Maßnahme wäre die Beschränkung der Zufahrt für motorisierten Verkehr, insbesondere an stark frequentierten Einkaufstagen wie Samstagen. Ein solches Verbot würde nicht nur ein stressfreieres und sicheres Einkaufserlebnis ermöglichen, sondern auch den nicht-motorisierten Verkehr in der Wiener Innenstadt fördern. Die Aufenthaltsqualität könnte zusätzlich durch den Ausbau öffentlicher Toiletten, z.B. Sanifair U-Bahn-Station Westbahnhof gesteigert werden. Der einfache Zugang zu hygienischen Einrichtungen würde Besucher:innen ein längeres und komfortableres Verweilen auf der Straße ermöglichen.

Ein weiterer Ansatz zur Verbesserung des öffentlichen Raums ist die Förderung von kulturellen Darbietungen, wie etwa Straßenmusik. Nach dem Modell der Wiener „U-Stars“ könnten spezielle Bereiche geschaffen werden, die Künstler:innen eine Plattform bieten, um qualitativ hochwertige Musik und Unterhaltung in einer hochfrequentierten Umgebung zu präsentieren. Diese Initiative würde nicht nur die Atmosphäre beleben, sondern auch die Verweildauer erhöhen und somit dem Einzelhandel sowie dem Image der Mariahilfer Straße zugutekommen. Synergien mit dem nahegelegenen MuseumsQuartier und dessen Veranstaltungen könnten diesen Ansatz zusätzlich stärken.

Zusätzlich könnte die Innere Mariahilfer Straße als Reallabor für innovative Begrünungskonzepte genutzt werden. In Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Wien (Standort Getreidemarkt) könnten Pilotprojekte wie eine Überdachung mit integrierten Pflanzen getestet werden (Beispiel Konzept Rataplan TZ GmbH). Diese Lösung würde nicht nur optisch ansprechend wirken, sondern auch zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und den Straßenraum nachhaltiger gestalten. Weiters könnten zusätzliche Kühlungsmaßnahmen wie Wassernebelanlagen oder Trinkwasserbrunnen die hohen Temperaturen im Sommer erträglicher machen.

Auch die Seitengassen der Mariahilfer Straße bieten Raum für Verbesserungen. Sie könnten durch die Installation von inklusivem Mobiliar, schattigen Rückzugsorten und Trinkwasserstellen als konsumfreie Zonen aufgewertet werden. Diese ruhigen Bereiche würden eine willkommene Alternative zur belebten Einkaufsstraße darstellen und es den Besucher:innen ermöglichen, in einer entspannten Atmosphäre zu verweilen, ohne zum Konsum verpflichtet zu sein.

Im Jahr 2024 hat sich in der Inneren Mariahilfer Straße der Aufenthalt von Obdachlosen und Randgruppen verstärkt. Die Bezirksvorstehungen, die Wirtschaftskammer Wien und andere zuständige Institutionen stehen miteinander im Austausch zwecks Lösungsfindung.

Durch die unvorhergesehene Entwicklung des Lamarr Einkaufszentrums sowie temporären Einschränkungen wie der U-Bahn Baustelle hat die Straße mit Hürden zu kämpfen. Mit diesen Maßnahmen könnte die Innere Mariahilfer Straße jedoch nicht nur ihre Rolle als zentrale Einkaufsstraße Wiens stärken, sondern sich auch als Vorreiter für urbane Aufenthaltsqualität und soziale Inklusion etablieren.



Ausbau öffentliche Toiletten



Begrünungs- und Kühlungsmaßnahmen



Weitere Verkehrsberuhigung

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
- Verkehrsreduktionen prüfen

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

- Informationen zu Werbeschildern an Fassaden
- Unterstützung bei Ansuchen von Schanigärten
- Kennzahlen zu Geschäftsstraßen und PassantInnenfrequenzen

Standortservice

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

- Kostenfreie Standortanalysen
- Freie Lokale.at
- Unterstützung bei Ansuchen von Ladezonen

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