

Marktpotenzial und Chancen für die Wiedner Hauptstraße



Marktpotenzial und Chancen für die Wiedner Hauptstraße, 1040, 1050 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.

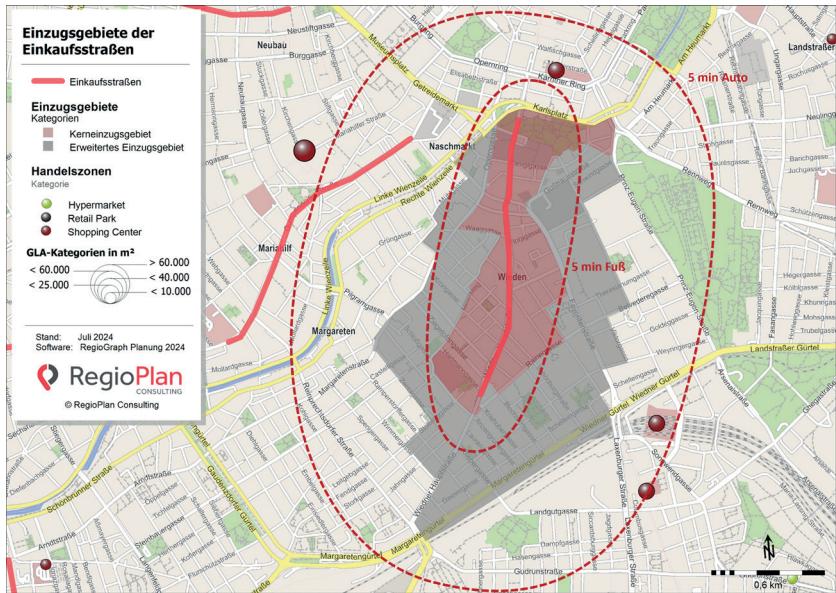
© Christian Steinbrenner

**meIN
KAUF
STADT
Wien**
meinkaufstadt.wien

Einzugsgebiet und Zielgruppen

Die Wiedner Hauptstraße verläuft durch den 4. und zum kleineren Teil den 5. Wiener Bezirk und fungiert als eine wichtige Straße im südlichen Stadtgebiet. Näher betrachtet wurde das Kerngebiet der Straße im 4. Bezirk: vom Karlsplatz bis zur Hartmannngasse. Zum Einzugsgebiet (EZG) gehören weite Teile des 4. Bezirks, als auch die östlichen Gebiete des 5. Bezirks, wobei die Konkurrenzangebote besonders Richtung 6. Bezirk stärker sind (Naschmarkt mit Umgebung, Innere Mariahilfer Straße). Neben den rund 39.000 Einwohner:innen gibt es im Einzugsgebiet ca. 30.000 Beschäftigte.

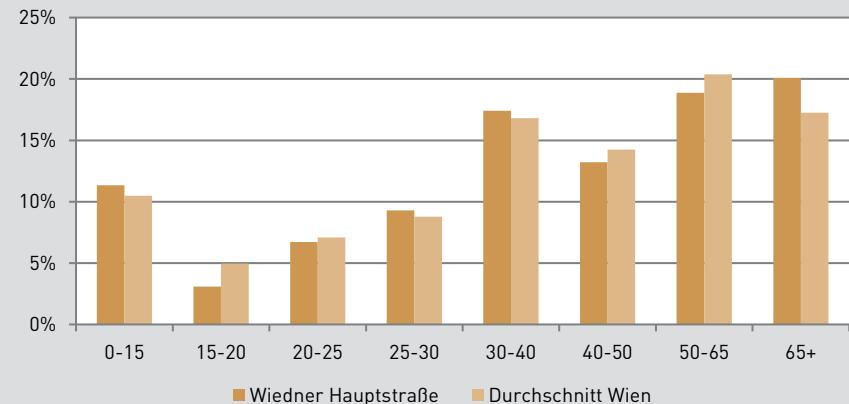
Kern-EZG	10.400 EW
erweit. EZG	28.700 EW
Gesamt	39.100 EW



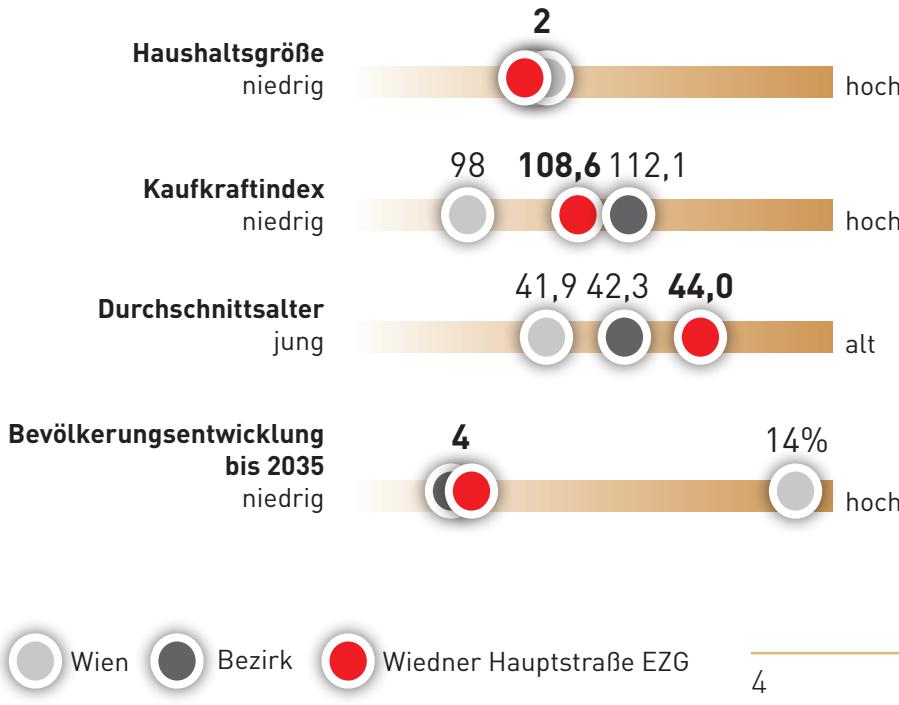
Quelle: RegioData Top Immobilien, GLA= gross leasable area = vermietete Fläche, RegioPlan Consulting, eigene Darstellung*

Altersstruktur

Das Einzugsgebiet verfügt über eine gemischte Altersstruktur. Der Anteil an jungen Personen bis 15 Jahre ist im Stadtvergleich um 2% höher, wohingegen Personen zwischen 15 und 25 bzw. zwischen 40 und 65 Jahren etwas weniger stark vertreten sind. Somit ergibt sich ein höherer Anteil an jungen Familien und Personen ab 65 Jahren. Insgesamt ist das Durchschnittsalter höher als im Wiener Durchschnitt, aber auch im Bezirksdurchschnitt. Bevölkerungsentwicklung ist in diesem bereits dicht bebauten städtischen Gebiet gemäßigter als in anderen Teilen Wiens. Die Akademikerquote ist hoch und liegt bei 34%.



Datenquelle: Stadt Wien, RegioData Research



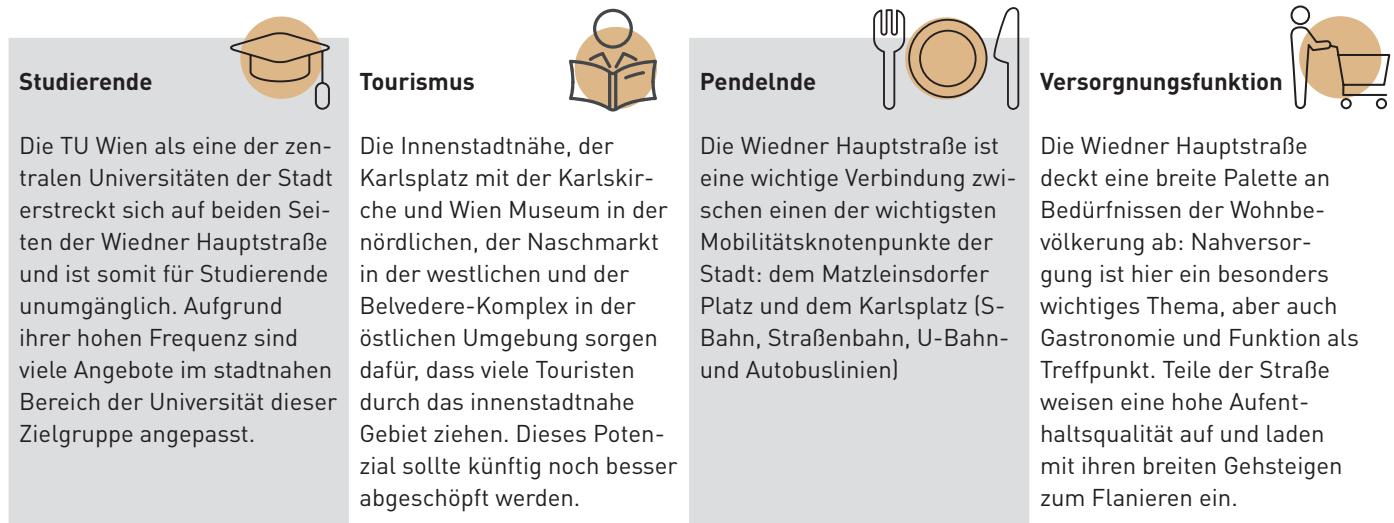
Aktuelles

Die Wiedner Hauptstraße befindet sich inmitten eines Transformationsprozesses, wobei dieser abschnittsweise bereits sichtbar ist. Die Fertigstellung des ersten Abschnitts wird mit November 2024 erwartet. Geplant ist ein Zweirichtungsradweg, der die Innenstadt mit Margareten verbinden soll. Zusätzlich entstehen neue Freiräume mit Möblierung, Begrünungsmaßnahmen und Trinkwasserspender.

Datenquelle: RegioData Research | Foto: Eigene Aufnahme

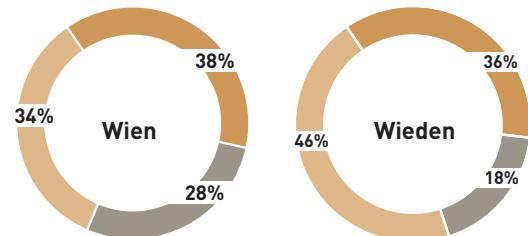
Aktivitäten und Mobilitätsverhalten

Die typischen wohnhaften Personen im Einzugsgebiet der Wiedner Hauptstraße sind älter als der Wiener Durchschnitt, haben eine überdurchschnittliche Kaufkraft, sind überdurchschnittlich gebildet und wohnen in durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Es handelt sich dementsprechend um Paare, Singles als auch Familien, die tendenziell umweltbewusster und bioaffiner als der Stadtdurchschnitt sind. Aufgrund der Technischen Universität stellen Studierende eine äußerst wichtige Gruppe besonders im stadtnahen Bereich der Wiedner Hauptstraße dar. Auch Touristen bilden hinsichtlich vieler Attraktionen in der Umgebung eine nicht zu vernachlässigende Zielgruppe. Somit werden als zentral folgende Aktivitäten, Themen und Zielgruppen betrachtet:



Die **PKW-Dichte** in Wieden liegt bei 37 PKW/100 EW, was auch dem Wiener Durchschnitt entspricht.

- wichtige Sammelstraße im Bezirk und Verbindung Innenstadt – Matzleinsdorfer Platz, Parkmöglichkeiten jedoch begrenzt und auf der Straße nur auf einigen Abschnitten möglich
- durch Straßenbahn gut angebunden, neben dem ÖV-Knotenpunkt Karlsplatz auf der einen Seite, wird die andere Seite neben der S-Bahn-Stammstrecke künftig auch durch U5 Matzleinsdorfer Platz angebunden sein
- Fahrradverkehr praktisch gar nicht thematisiert: keine Mehrzweckstreifen oder separierte Radwege, trotz breiterem Straßenprofil im innenstadtferneren Abschnitt; auch Radabstellanlagen sehr selten vorhanden



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

- **Zentrale Lage, angrenzend Karlsplatz und TU-Wien** mit stetig hoher Fußgeher:innenfrequenz
- **sehr gute öffentliche Erreichbarkeit** (Verbindungen Innenstadt <> Hauptbahnhof <> Matzleinsdorferplatz <> Bahnhof Meidling <> Badner Bahn)
- Diverses Geschäftsangebot, allerdings im höherpreisigen Segment (Mischung aus traditionellen und modernen Cafés, individuellen (Einzel-)handel)
- **Bildungseinrichtungen** wie TU Wien, Universität für Musik u. darstellende Kunst, Piaristen Volksschule, Theresianum und Rainergymnasium **mit hoher Tagesfrequenz**

Stärken

- **Umgestaltung bietet Potenzial**, den Verkehrslärm zu reduzieren und erhöhte Aufenthaltsqualität zu gewährleisten
- **Mehr individuelle Mobilität** aufgrund des geplanten Zweirichtungsradwegs zu erwarten
- **EG-Lokale können den neu gewonnenen öffentlichen Raum nutzen**, um die Straße einladender und attraktiver zu gestalten
- **Kaufkräftige Bevölkerung** und Tourist:innen im nahen Umfeld stellen eine stabile Nutzer:innengruppe dar

SWOT-Analyse

- **Hohes Mietpreisniveau**
- **Breiter Straßenquerschnitt durch Straßenbahnschienen und Fahrbahn**, wenig Straßenquerungen und Blickbeziehung zur anderen Straßenseite
- Hohes Verkaufskommen durch Verbindungsfunktion der Straße

Schwächen

Risiken

- **Veränderung des individuellen Kaufverhaltens** könnte gewisse Branchen (wie das Traditionsgeschäft mit Eisenwaren und Küchengeräten „Goldene Kugel“ Wiedner Hauptstraße Nr. 42, etc.) gefährden
- **Gentrifizierung teilweise im öffentlichen Raum** und anhand vieler Galerien in den EG-Zonen erkennbar

Wirtschaftliche Aspekte und Potenziale

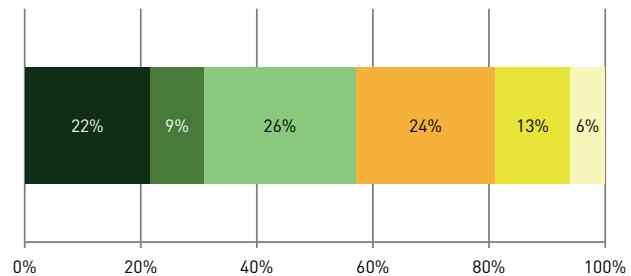
Einkaufsstraßen und Handelszonen in Österreich weisen je nach Reichweite und Typ jeweils typische Nutzungsmix auf, die mit der vorliegenden Zone verglichen werden.

Die Wiedner Hauptstraße weist laut Typologie RegioPlan die Funktion der **kleinregionalen Versorgung auf, dabei sind 22% der Geschäfte im Kurzfristbedarf angesiedelt**. Im Vergleich mit dem idealtypischen Nutzungsmix ist die Gastronomie überdurchschnittlich stark vertreten, während der Handel im mittelfristigen Bereich schwächer ausgeprägt ist. Ergänzungen im Bereich des mittelfristigen Bedarfs als auch Freizeiteinrichtungen sind zu empfehlen.

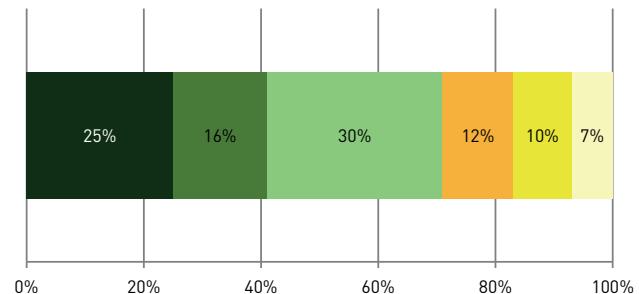
- | | |
|---|---|
| ■ Gastronomie
■ Dienstleistung
■ Freizeiteinrichtung | ■ Kurzfristbedarf
■ Bekleidung
■ Mittelfristiger Bedarf |
|---|---|

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

**Nutzungsmix
Wiedner Hauptstraße**



**Nutzungsmix
Kleinregionale Versorgung**



Marktpotenzial

Marktpotenziale je Branche in Mio € pro Jahr, abzgl. Onlineausgaben	Kerneinzugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Summe
Kurzfristbedarf	38,2	98,2	136,4
Bekleidung	9,8	25,2	35
Wohnungseinrichtung	4,6	11,9	16,5
Hausrat & Elektronik	8	20,5	28,5
Sonstiges	8	20,6	28,6
Gastronomie	18,7	48,2	66,9
Summe	87,3	224,6	311,9
Weitere relevante Branchen für die Sockelzone			
Friseur, Kosmetikinstitute	3,4	8,7	12,1
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	11,3	29,1	40,4
Summe	14,7	37,8	52,5

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 **Wiedner Hauptstraße** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **311,9 Mio. €** vor und 52,5 Mio. € für weitere relevante handelsnahe Branchen. Dabei zeigen der mittelfristige Bereich und die Gastronomie das höchste Potenzial. Die einigermaßen einseitige Gastronomie gilt es ebenso zu stärken.

Potenzialausschöpfung

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

Branchen mit Handlungsbedarf

(dunkel/hell zeigt Hierarchie der Empfehlung)



Handlungsfelder

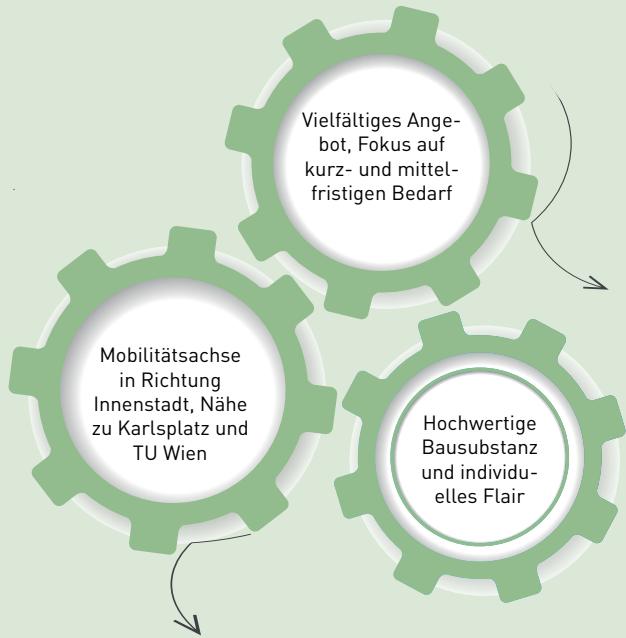
Branche	Abschöpfung zukünftig	Flächenpotenzial	Betriebstypen
Gastronomie	€€€€€	450 m ²	geeigneter Standort zum Testen neuer Konzepte
Wohnungseinrichtung	€€€€€	85 m ²	Design-Möbel-Boutique, Wohnaccessoires
Sonstiges	€€€€€	110 m ²	Sport/Rad/Lifestyle

Branche	Anzahl aktuell	Potenzial	Beispiele für Nutzungen
Dienstleistungen	40 Angebote	-	Bereich bereits sehr gut abgeschöpft
Kultur & Soziales	7 Angebote	1 bis 2 Angebote	Galerie oder Ausstellungsraum
Freizeit	1 Angebot	2 bis 3 Angebote	Lern- und Leseräume, Beauty & Wellness, Sport/Tanzstudio, Angebote für Kinder

Bei der Begehung der Straße wurde eine gleichmäßige Verteilung bzw. Abwechslung zwischen Handel und Gastronomie wahrgenommen: weder reine Einkaufsstraße noch Gastromeile.

Diese zwei Rollen der Wiedner Hauptstraße sollte weiterhin verfolgt werden: sowohl mit der Komplementierung der Gastronomie mit neuartigen Konzepten als auch Erschließung der Nachfrage im Bereich Handel. Auch Freizeit und Kultur gehören gestärkt, um somit an die Potenziale der Zielgruppen anzuknüpfen bzw. die Straße für diese interessanter zu machen.

Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



Potenzielle Flaniermeile, liegt im fußläufigen Nahbereich zu Naschmarkt, Karlsplatz, Belvedere, Hauptbahnhof
Individuelle und hochwertige Angebote im Bereich Gastronomie- und Dienstleistungen

Besonderheiten & Chancen

Die Wiedner Hauptstraße hat einen hohen Stellenwert als Mobilitätsachse zwischen Innenstadt und Matzleinsdorfer Platz. Die Verkehrsführung wird mit Ende der Umgestaltung im November 2024 neu organisiert (Zweirichtungsradweg) und beruhigt. Die Straße kann Frequenzen aus dem Bereich TU Freihausviertel und Karlsplatz anziehen und sich zukünftig als Flaniermeile etablieren. Die Bausubstanz der Geschäftslokale und der räumlichen Umgebung ist hochwertig. Es gibt eine vielfältige und individuelle Gastronomie (Wiener Wirtschaft, Allergiker Café, Cafe Wortner, etc.) für kaufkräftigere Zielgruppen und das Mittagsgeschäft mit Potenzial zur Erweiterung. Allgemein besteht ein ausgewogener Mix aus Handel, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten. Darüber hinaus gibt es ein überdurchschnittliches Angebot im Bereich Altwaren (Verkauf/Ankauf und Restauration). Neben den bereits langjährig ansässigen Geschäften (wie z.B. Schuhläden Riegellegg, Wiedner Hauptstraße Nr. 67 + 77) findet man hier auch moderne Shopkonzepte und „Concept Stores“ (wie Wallner, Wiedner Hauptstraße Nr. 66). Im Bereich Dienstleistung besteht eine große Anzahl an zum Teil hochwertigen Friseurläden ebenfalls mit dem Potenzial zur branchenähnlichen Erweiterung. Zudem sind Frequenzbringer durch Zahn- und Allgemeinmedi-zinnzungen sowie die Blutspendezentrale (Wiedner Hauptstraße Nr. 32) in der Sockelzone bzw. im Bestand integriert.

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: Resselgasse & Paniglgasse: Verbindung zwischen Karlsplatz und dem Freihaus der TU Wien. Wichtiger ÖV-Mobilitätsknoten zwischen U1/U2/U4 und Straßenbahnen (1, 62, Badner Bahn). Billa als Nahversorger, Gastronomie (wie z.B. Bistro Südländer, Pointers oder Trinity Pub) und Imbisslokale mit allgemein hoher fußläufiger Frequenz.

2: Favoritenstraße/Wiedner Hauptstraße: Öffentlicher Raum im Bereich Paulaner Kirche mit angenehmer Aufenthaltsqualität bei Begrünung. Hohe fußläufige Frequenz durch Angebot des kurzfristigen Bedarfs und Gastronomie.

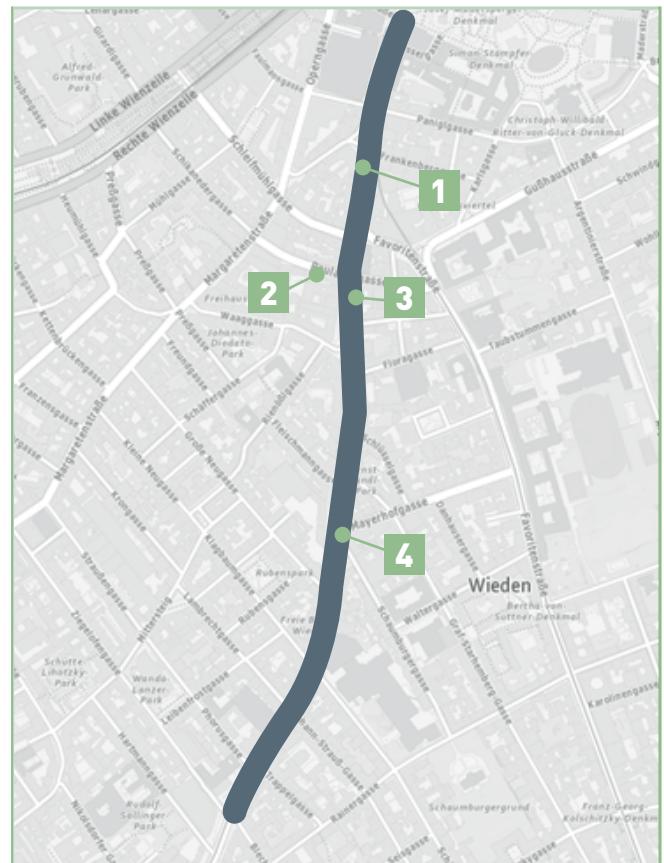
3: Klagbaumgasse/Wiedner Hauptstraße: Hier befindet sich die WKO mit hoher fußläufiger Frequenz in den Morgen-, Mittags- und Feierabendstunden und der Mobilitätsknoten Johann-Strauß-Gasse mit den Haltestellen der Buslinie 13A, Straßenbahnenlinien 1 und 62 als auch Badner Bahn und direkter Verbindung in Richtung Hauptbahnhof. Fußgängerfrequenzen stadt auswärts ab hier abnehmend.



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 ergänzt. Freizeit, Kultur & Soziales ist besser an den Randbereichen der Straßen als Attraktoren verortet, da dort auch größere Flächen günstiger verfügbar sind.

Bespielung des durch die Verkehrsberuhigung neu geschaffenen öffentlichen Raumes in Form von Ausweitung der Schanigärten und Grätzeloasen. Sichere Gestaltung der Aufenthaltszonen für Kinder und Jugendliche. Möglichkeit der Nutzung des öffentlichen Raumes für Handel zur Ausstellung der Waren.



Verortung konkreter Nutzungen mit Bedarf

- Wiedner Hauptstraße 15 (ehem. Aida): Pop Up und Zwischennutzungen für individuelle Konzepte (Sonstiges/Beckleidung>Show Room für Haushaltsgeräte, etc.) (1)
 - Schafft Synergien
 - Frequenzbringer am Straßeneingang
 - Hochwertiges Geschäftslokal und einladende Außenfassade
- Paulanergasse 7/Wiedner Hauptstraße 28: Ergänzungen im körpernahen Dienstleistungsbereich oder Gastronomie (2)
 - Wegen bestehenden hochwertigen Friseur:innenläden können Ergänzungen im körpernahen Bereich (kosmetische oder medizinische Behandlungen, Massage, Day-spa, etc.) in angrenzenden Leerständen funktionieren.
 - Gastronomie mit Fokus auf Mittagsangebot um umliegende Beschäftigte zu erreichen und/oder Abendangebot für Jungfamilien und kaufkräftige ältere Generation. Prüfung Schanigarten.

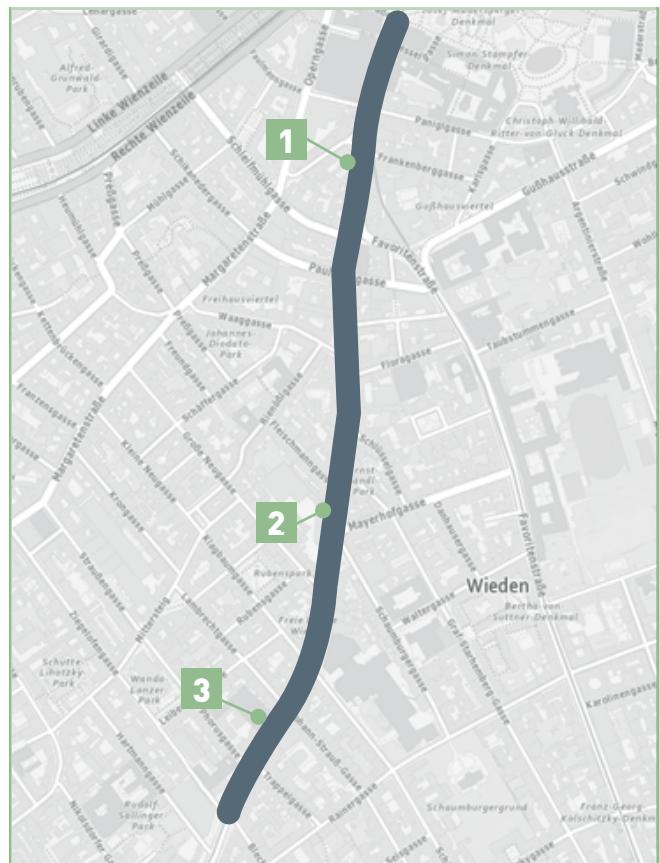
- Wiedner Hauptstraße 23-25: Freizeitangebote für spezielle Zielgruppen (3)
 - Jungfamilien und Kinder: Wegen fehlender Aufenthaltszonen für Kinder im öffentlichen Raum können auch Handelskonzepte mit Kinderbetreuung oder entsprechende Gastronomien mit Familienfokus ergänzt werden.
 - Ältere Generation: Therapiezentren für Physiotherapien, etc. als Ergänzung zu bestehenden medizinischen Versorgungszentren. Hochwertige und individuelle Fitnesskonzepte.
 - Studenten: Lern-Café, Büro- und Bastelmaterial, Gruppenarbeitsräume etc.
- Wiedner Hauptstraße 53: Ergänzungen im Bereich Haushalt / mittelfristiger Bedarf oder Kurzfristbedarf (4)
 - Haushalt/Elektro/Sonstiges: als Showroom oder Concept Store, großflächiger Leerstand im öffentlichen Raum zwischen Cafe Wortner und der Mayerhofgasse
 - Potenzial im Kurzfristbedarf von beispielsweise Lebensmittel oder Drogerie gegeben. Angebot im hochpreisigen Segment mit Denn's und Spar Gourmet gesättigt.



Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- Fahrradabstellplätze (1)
 - Erhöhung des Angebots für Fahrradstellplätze entlang des neuen Zweirichtungsradweges abseits der Fußwege.
- Inklusives Mobiliar (2)
 - Treffpunkte und Aufenthaltszonen durch inklusive und gemeinschaftliche Sitzgelegenheiten schaffen.
- Einladende öffentliche Räume gestalten (3)
 - Insbesondere vor religiösen und öffentlichen Einrichtungen, da diese als natürliche Frequenzbringer im Tagesverlauf fungieren.

Maßnahmen für konkrete Orte | Vorschlag RegioPlan



Maßnahmen für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Der Durchzugsverkehr von der Wiedner Hauptstraße soll auf das hochrangige Straßennetz umgelenkt werden, um die Wohngebiete und die Einkaufsstraße zu entlasten und somit die Aufenthaltsqualität zu steigern. Aktuell bestehen 120 Bäume (hauptsächlich Linden). In Summe werden 1.300 Quadratmeter Grünfläche neu geschaffen, 700 Quadratmeter entsiegelt und 11 neue Bäume gepflanzt. Ein fast 50 Meter langes Grüngleis zwischen Lambrechtgasse und Klagbaumgasse sowie begrünte Haltestellen rahmen die Umgestaltungspläne der Stadt Wien ab. Entlang der linken Straßenseite stadtauswärts, zwischen Johann-Strauß Gasse und TU Freihaus, ist ein Zweirichtungsradweg geplant. Zusätzlich werden neue Trinkwasserspender und Beschattungszonen errichtet. (Siehe Umgestaltungsplan Stadt Wien Wieden - Bauarbeiten und Umleitungen in der Wiedner Hauptstraße - Stadt Wien).

Folgende Maßnahmen ergänzen die bestehende Planung bzw. aktuelle Umgestaltungsmaßnahmen der Straße:



Farbliche Kennzeichnung Zweirichtungsradweg zur optischen Trennung zwischen Fuß- und Radverkehr



Nutzung des zugehörigen öffentlichen Raumes vor Handelsstandorten zur verbesserten Wahrnehmung der Geschäftslokale

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

WKO im Bezirk

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

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