

DAS THEMA

Im Süden herrscht am meisten Leere

Österreichs Innenstädte verzeichnen nirgendwo so viel Leerstand wie in Kärnten und der Steiermark, zeigt der aktuelle „City Retail Report“. Die Peripherie saugt den gewachsenen Zentren die Kunden ab.

Von **Simone Rendl**

Die Atmosphäre in Innenstädten korreliert mit dem wirtschaftlichen Erfolg von dort angesiedelten Unternehmen. Leerstand beschäftigt die Steiermark und Kärnten seit Langem – nicht zu Unrecht, wie der aktuelle „City Retail Report“ für 2025 und 2026 des Beratungsunternehmens „Stand-

ort+Markt“ zeigt. In den beiden Bundesländern ist die Leerstandsquote bundesweit am höchsten. 12,7 Prozent der Flächen stehen in der grünen Mark demnach leer, in Kärnten sind es 12,4 Prozent. Roman Schwarzenecker von „Standort+Markt“ erklärt sich diesen Umstand so: „In beiden Bundesländern gibt es wenige große Städte und viel Peripherie. Im ländlichen Raum



dominieren inzwischen Fachmarktzentren außerhalb der Zentren das Konsumverhalten. 95 Prozent reisen mit dem Auto an, wollen dort parken, wo sie schnellen Zugang zu alltäglichem Bedarf haben.“ Das sauge die Kaufkraft aus den Innenstädten ab. Auch die kleinteilige Stadtstruktur in manchen Bezirksstädten mache den Handel dort nicht attraktiv.

Vor allem in den Städten Kärntens und der Steiermark zeigt sich noch deutliches Verbesserungspotenzial. Kärnten (3,44) und die Steiermark (3,50) landen mit ihren Noten hier ebenfalls auf den letzten Plätzen. Die Steiermark kämpfe laut Schwarzenecker zusätzlich mit stagnierendem Bevölkerungswachstum. „Dadurch kann auch nicht mehr Kaufkraft entstehen.“

Grund zu verzagen sei das nicht, so befindet sich in der Steiermark im Moment sechs Prozent des Leerstands im Umbau, in Kärnten sind es 2,4 Prozent. „Transformation findet also statt“, geht aus der Analyse hervor. Wandern Handelsunternehmen ab, werden die Flächen häufig als Ordinationen, Vereinslokale, öffentliche und soziale Einrichtungen neu genutzt. Das

Entstehen von Multifunktionalität kann die Frequenz in den Innenstädten positiv beeinflussen, wie „Standort+Markt“ analysiert.

In **Klagenfurt** stehen laut Inga Horny vom Klagenfurt Marketing zwischen 65 und 70 Verkaufsfächen leer, knapp die Hälfte davon sei allerdings unbrauchbar. „Da sprechen wir von

Leerstände in Österreich

Anteil der Leerflächen an innerstädtischen Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Flächen in Prozent

	Leerstand	Leerstand im Umbau	
Steiermark	12,7	6,0	18,7%
Kärnten	12,4	2,4	14,8%
Burgenland	12,0		12,2%
Niederösterreich	10,2	3,2	13,4%
Vorarlberg	8,6	1,0	9,6%
Österreich	8,4	3,9	12,3%
Tirol	7,5	1,0	8,5%
Oberösterreich	6,9	4,5	11,4%
Salzburg	5,5	4,5	10,0%
Wien	4,3	4,9	9,2%

Graphik: Silke Ulrich, Jonas Binder; Quelle: Standort+Markt/City Retail-Analyse 2025/26 KLEINE ZEITUNG

Umbruchleerständen, desolaten Gebäuden, Flächen, auf die niemand Einfluss hat, weil die Besitzer sie nicht hergeben wollen.“ Übrigbleiben würden laut Horny circa 26 Flächen, die marktauglich sind.

Auch die steirische Landeshauptstadt ist betroffen, selbst in der Herrengasse gibt es leere Flächen. Es geht um Mieten und geändertes Kaufverhalten.

Selbst große Ketten haben in den letzten Jahren den Rückzug angetreten. Gegentendenzen sind spürbar, bald eröffnet etwa Thalia am Hauptplatz. Auf Nachfrage im Büro des Wirtschaftsstadtrats Kurz Hohen-sinner will man zu den aktuellen Analysen noch kein Statement abgeben, „man wolle sich die Zahlen in den kommenden Tagen anschauen.“

HARTBERG

Guter Wille ist zu wenig

Hartberg ist der beste Beweis, dass ein guter Wille allein nicht ausreicht. Denn trotz Bemühungen der Stadtgemeinde strotzt die „Einkaufsstadt Hartberg“ nur so vor Leerständen. Dabei sind dem Bürgermeister die Hände gebunden, sind genau diese – inzwischen quasi verfallenen – Häuser nämlich in privaten Händen. Das wohl markanteste Beispiel: das ehemalige „Modehaus Roth“, das mitten in der Fußgängerzone seit Jahren leer steht. Doch langsam macht sich ein Umbruch bemerkbar. Ein neues Hotel, betrieben und erbaut vom internationalen Unternehmen „Ringana“, gilt als große Hoffnung für die Wiederbelebung der Altstadt. Dieses Privatunternehmen hat dabei nicht nur das Hotel, sondern bereits weitere leerstehende Gebäude in der Innenstadt gekauft, um dem traurigen Trend entgegenzuwirken.



Livia Steiner

BRUCK AN DER MUR

Im Spannungsfeld

In Bruck an der Mur gerieten Geschäfte im Zentrum durch Internet-Handel und Fachmarktzentren an Ortsrändern bereits vor langer Zeit unter Druck, wobei auch die Nähe zu Nachbarstädten wie Kapfenberg, Leoben und Graz eine Rolle spielt. Resultat dessen sind Leerstandsflächen in heute nicht mehr attraktiven Lagen abseits des Hauptplatzes. Die große Anzahl an Geschäftsfächen wird heute nicht mehr gebraucht, was auch Hannes Lindner von „Standort+Markt“ im Vorjahr am Beispiel Bruck feststellte. Er meinte, Städte könnten an diesen Entwicklungen heute kaum etwas ändern. In Bruck gibt es aber noch immer viele eingesessene Händler und immer wieder kleine Innovationen. Große Leerstände wie das Leiner-Gebäude tragen zum allgemeinen Bild aber letztlich mehr bei.



Tobias Graf

VOITSBERG

Hohe Kosten für Handel

Insgesamt sei die Lage für den Innenstadthandel in Voitsberg herausfordernd, resümiert Lukas Kalcher, Regionalstellenleiter der WKO Voitsberg. „Das ist in allen Bezirkshauptstädten so. Der Preisdruck der Online-Händler ist hoch, der stationäre Handel hat etwa durch Miete viel höhere Kosten“, sagt er. In Voitsberg komme noch eine „sehr strenge“ Parkraumpolitik erschwerend hinzu, heißt es seitens der Unternehmervertretung. Im Jänner hat etwa die Libro-Filiale geschlossen. Das nutzen die Stadtwerke Voitsberg, um die Geschäftsfäche ihres Elektronikhandels zu erweitern. Kalcher hebt die Parfümerie Jechart, die Buchhandlung Lesezeichen oder das Modengeschäft Waidacher lobend hervor. „Heute überleben nur Händler, die nicht nur hochwertige Ware, sondern herausragenden Service anbieten“, so Kalcher.



Anna Dunst

ST. VEIT

Die Debatte um das Auto

In der Stadt St. Veit gibt es insgesamt 75.000 Quadratmeter Einkaufsfläche. 14.500 Quadratmeter davon sind in der Altstadt. Dort herrscht eine Leerstandsquote von 14,5 Prozent – Tendenz sinkend. Durch Pop-up-Stores wirkt man dem zum Beispiel entgegen. Die größte Debatte, was die Innenstadt/Altstadt betrifft, ist jedoch die Zufahrtsregelung. Das gesamte Gebiet ist als Fußgängerzone deklariert. Man einigte sich allerdings darauf, dass man für „Ladetätigkeiten“ mit dem Auto zu gewissen Uhrzeiten hineinfahren darf. Was genau diese sind, wurde nie klar definiert. Somit fehlt es an einer Rechtssicherheit für Anrainer, Händler, Besucher und Wachorgane. Diskussionen, ob man aus der Fußgängerzone eine Begegnungszone machen soll, wurden vor Kurzem entfallen, und bisher ist man noch zu keinem Konsens gekommen.

