

## So baut Kärnten – aktuelle Studie zu den Wohnprojekten in der Pipeline

Der WKÖ-Fachverband Immobilien und EXPLOREAL informierten über die Neubausituation am Wohnungsmarkt in Kärnten und wie viele Projekte sich aktuell in der Pipeline befinden. Nach Kärnten fehlen somit nur noch Tirol und Vorarlberg, dann ist die Neubauleistung bei Wohnprojekten in ganz Österreich erfasst.

30.06.2021, 13:53



© WKK/JUST

Der WKÖ-Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder und EXPLOREAL präsentierten heute die umfassende Studie „Wohnbauprojekte in der Pipeline“ zur Wohnsituation in Kärnten. Diese Auswertung stellt eine umfassende Ist-Situation der Neubauleistung im südlichsten Bundesland Österreichs dar und gibt einen Ausblick auf die kommenden Jahre. „Kärnten ist damit das siebente Bundesland, das in unserer umfassenden Studie aufgearbeitet wurde“, erklärt Gerald Gollenz, stv. Fachgruppenobmann der Immobilien und Vermögenstreuhänder der WKO: „Wie für alle Marktteilnehmer in den anderen bereits erfassten Bundesländern ist die Studie eine wichtige Grundlage.“ Sie bietet Vergleichsmöglichkeiten für Bauträger am Wohnungsneubaumarkt, da sie die einzelnen Projekte beinhaltet, deren Größe, Lage und Aufteilung. Gerald Gollenz: „Für alle am Markt befindlichen Unternehmen stellt die Studie eine interessante Abbildung der Ist-Situation dar. Sie können sich damit über derzeitige Bauaktivitäten informieren.“ Um einen Vergleich zu haben, wurde dem Kärntner Wohnungsneubau derjenige aus der Steiermark gegenübergestellt.

### Das gläserne Projekt

Wie bei allen bisherigen Studien wurde zunächst einmal aus rund 280 ausgewerteten Projekte das „gläserne Projekt“ erstellt. In Kärnten gibt es im Durchschnitt 28 Wohneinheiten pro Wohnbauprojekt im Vergleich zu 34 Wohneinheiten in der Steiermark. „Die Bewohner haben in Kärnten auf jeden Fall mehr Platz in ihren Wohnungen“, meint Paul Perkonig, Obmann der Fachgruppe Immobilien und Vermögenstreuhänder Kärnten mit einem Blick auf die Unterlagen. 77 Quadratmeter Wohnnutzfläche (Median aller Wohneinheiten) stehen lediglich 65,7 Quadratmeter in der Steiermark gegenüber. Alexander Bosak, Mitbegründer und Geschäftsführer von EXPLOREAL: „Damit liegt Kärnten aber nicht nur vor der Steiermark, sondern von allen bisher untersuchten Bundesländern nur knapp hinter Niederösterreich an zweiter Stelle.“ In Niederösterreich können sich die Bewohner sogar über durchschnittlich 80 Quadratmeter Wohnnutzfläche freuen.

## Viel Platz im Freien

97 Prozent aller Wohneinheiten in Kärnten verfügt über eine Freifläche, wie Terrasse, Balkon oder Garten. Dies ist zwar exakt der gleiche Wert wie in der Steiermark, bei der Größe der Freiflächen ist allerdings Kärnten österreichweit unübertroffen. Paul Perkonig: „19,5 Quadratmeter sind im Schnitt den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet und damit sind Kärntens Wohnbauten führend in Österreich in Bezug auf Freiflächen.“ In Salzburg sind es 12,6 Quadratmeter, in der Steiermark 12 und in Niederösterreich 11,8 Quadratmeter. „Speziell in Zeiten, wie wir sie zuletzt erlebt haben, stellen Freiflächen eine enorme Aufwertung der Immobilien und bieten eine hohe Wohnqualität“, so Gerald Gollenz.

## Wird mehr gebaut, als benötigt?

In Kärnten werden dieses Jahr ca. 1.300 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit entspricht die Anzahl der Fertigstellungen ungefähr jenen der Vorjahre. 2022 ist mit rund 1500 geplanten Einheiten mit einer ähnlich hohen Fertigstellungsquote zu rechnen. Allerdings könnte das auch in weiterer Folge Probleme aufwerfen. Seit 2017 kamen deutlich mehr Wohnungen auf den Markt, als aufgrund der Bevölkerungsentwicklung benötigt worden wären. Über die Auswirkungen auf den Markt meint Perkonig: „Das Hauptaugenmerk der Bauprojekte liegt in Kärnten auf Klagenfurt mit Klagenfurt Land und Villach mit Villach Land. Und genau dort wird uns ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Somit wird dem Wohntrend entsprechend entwickelt und errichtet.“

## Gebaut wird in der Stadt

Die Frage „wo gebaut wird in Kärnten“ ist relativ leicht zu beantworten: Ein Großteil der Neubauleistung findet in den Städten Klagenfurt und Villach statt. Wobei die Landeshauptstadt an erster Stelle steht. Hier werden um rund 1500 mehr Einheiten fertig gestellt bzw. sind in Planung als in Villach. In den anderen Regionen Kärntens liegt die Neubauaktivität bei unter 500 Wohneinheiten. Auch in Bezug auf die Bevölkerung sind in den Bezirken Villach(Stadt) und Klagenfurt(Stadt) die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen.

## Gewerbliche Bauträger versus gemeinnützige

65 Prozent der Einheiten werden von den gewerblichen Bauträgern errichtet. Das ist ein in Österreich vergleichsweise hoher Prozentsatz, der nur in Wien mit 68 Prozent höher liegt. In der Steiermark sind es rund 60 Prozent. Blickt man allerdings nach Oberösterreich, so sind es nur noch 50 Prozent. 70 Prozent der Wohneinheiten werden im Eigentum errichtet, freifinanzierte Mietwohneinheiten werden hingegen kaum gebaut. Über die vergleichsweise geringere Präsenz der gemeinnützigen Wohnbauträger im Bundesland meint Wolfram Stöby, Obmann der GBV in Kärnten: „Die Wohnbauprojekte hängen natürlich sehr stark von den Wohnbauförderungen ab. Wir können nur bei Zusage dieser mit dem Bau beginnen.“

In Klagenfurt (Stadt) sieht die Verteilung aber etwas anders aus. Hier halten sich die Aktivitäten der gemeinnützigen Wohnbauträger und der gewerblichen die Waage. Wolfram Stöby über das Engagement in der Landeshauptstadt: „In Klagenfurt ist der Bedarf gemeinnütziger Wohnbauprojekte am stärksten, die durch die Wohnbauförderung realisiert werden können.“

## Kärnten ist teuer

Interessant ist auch ein Vergleich der Preise in den einzelnen Bundesländern. Kärntnerinnen und Kärntner müssen vergleichsweise tief in die Tasche greifen – im Median sind pro Wohneinheit 321.000 Euro zu zahlen. Das sind fast 100.000 Euro mehr als in der Steiermark, wo es lediglich 223.400 Euro sind. „Auch im Vergleich zu Oberösterreich und Niederösterreich zeigt sich ein Ungleichgewicht“, so Alexander Bosak: „In Niederösterreich kostet eine Wohnung im Median 274.000 Euro, in Oberösterreich 278.400 Euro.“ Von den bereits ausgewerteten Bundesländern sind lediglich Salzburg mit 364.006 Euro und Wien mit 399.000 Euro im Median teurer.

### Über EXPLOREAL:

EXPLOREAL wurde 2018 gegründet. Die Bauträgerdatenbank erfasst und aktualisiert derzeit flächendeckend Neubauprojekte in Wien und Niederösterreich ab fünf Wohneinheiten. Dabei wird der ganze Projektentwicklungs-Prozess vom Ankauf der Liegenschaft bis zur Verwertung der letzten Wohnung abgebildet. Mit fundierten Informationen zum Grundkostenanteil, zu den Mitbewerbern, zu aktuellen Preisen, über die nachgefragtesten Wohnungen und die Käuferherkunft der Zielgruppen.

### Rückfragen:

Wirtschaftskammer Kärnten

Immobilien- und Vermögenstreuhandler Kärnten

**Kurt Wolf**

T 05 90 90 4-760

E kurt.wolf@wkk.or.at

## Das könnte Sie auch interessieren



## Kärntens Wirtschaft im Aufwind

Steigende Exportumsätze und positive Geschäftsaussichten prägten die Kärntner Investitions- und Konjunkturkonferenz, bei der Wirtschaftsvertreter die Landesregierung aus erster Hand über die Stimmungslage in allen Branchen informierten. [➤ mehr](#)



## Unternehmerehrung im Doppelpack

Armin Kreiner und Helmut Zechner verlieh Präsident Jürgen Mandl das Dekret zur Führung des Berufstitels "Kommerzialrat". [➤ mehr](#)

