

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Kärnten

Mag. Alexander Bosak, MRICS  
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Das „gläserne“ Projekt – Kärnten

1-2 Zi-Wg: **33 %**  
3 Zi-Wg: **44 %**  
4+ Zi-Wg: **23 %**

Wohneinheiten (n = 1.606)

mit Loggia: 10 %  
mit Balkon: 41 %  
mit Terrasse: 53 %  
mit Garten: 33 %

mit Freifläche: **96 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
Wohneinheiten (n = 1.729)

Wohnungen: **93 %**  
Reihen-/Doppelhaus: **5 %**  
Einfamilienhaus: **2 %**  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 4.582)  
Vergleich Ferienwohnungen (n = 131)



Ø **21** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 218)

Ø **76,4 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche

Median Wohneinheiten (n = 1.724)

Ø **19,3 m<sup>2</sup>** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median Wohneinheiten (n = 1.729)

Ø **1,76** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 226)

Ø Grundkostenanteil: **548 €/m<sup>2</sup>**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 62)

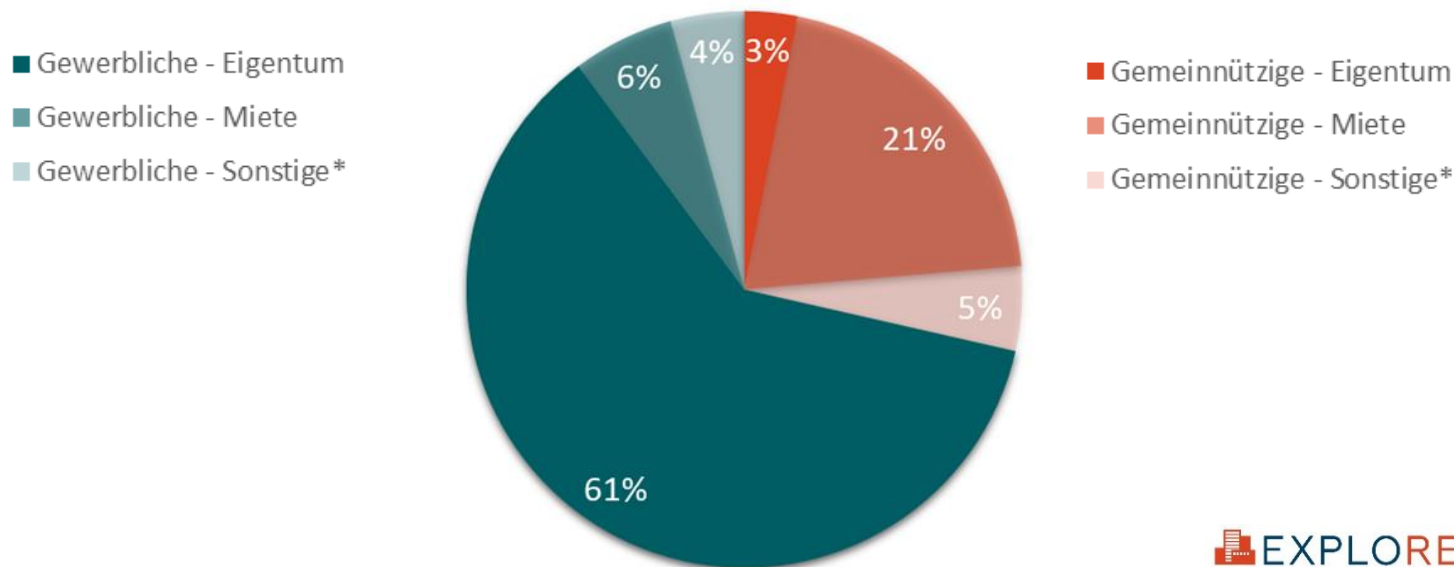
Datenstand: 30.05.2022

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2020 bis 2022

Für das Bundesland Kärnten wurden 218 Projekte mit rund 4.580 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden dabei Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2020 bis 2022. Davon wurden rund 1.700 Wohneinheiten im Detail erfasst und näher untersucht. Die durchschnittliche Projektgröße liegt bei rund 21 Wohneinheiten. Das Durchschnittsprojekt in Kärnten ist somit in etwa gleich groß wie jenes von Niederösterreich oder Oberösterreich.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Kärnten

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



**EXPLOREAL**

aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022  
in EXPLOREAL (n = 4.696), Stand 30.05.2022

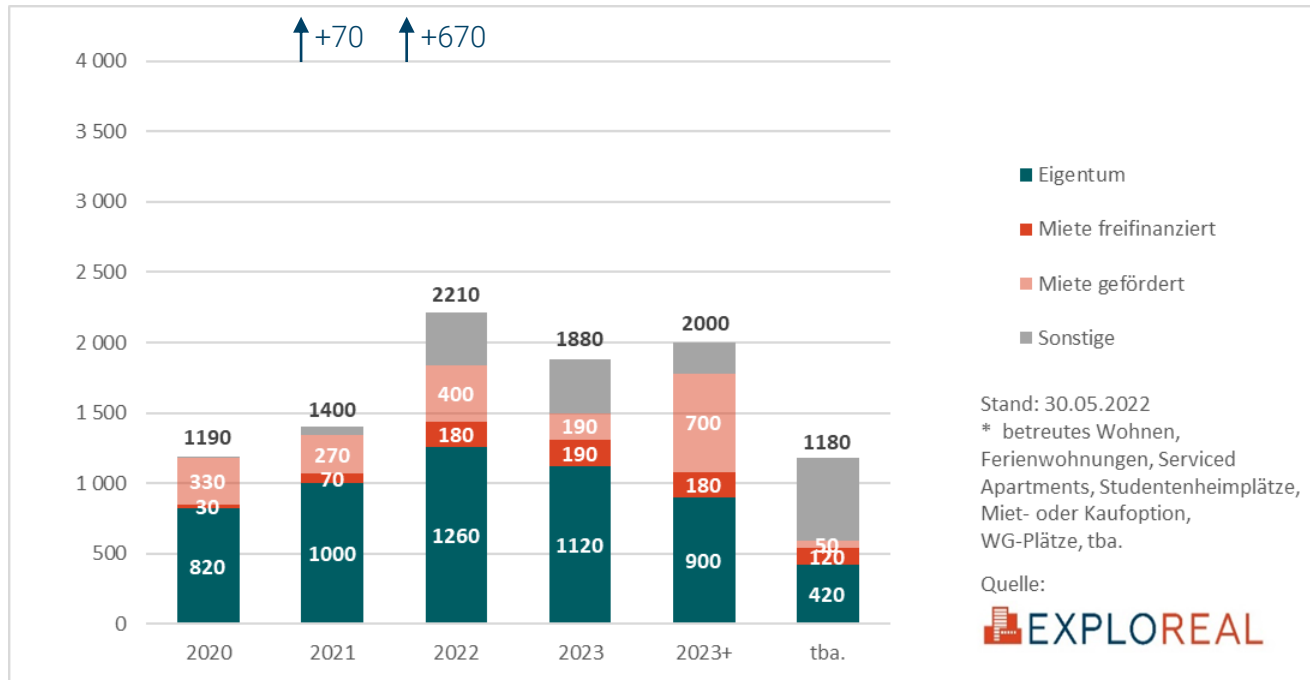


\* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Kärnten mit 71 % nicht ganz  $\frac{3}{4}$  der Neubauwohneinheiten. Diese werden überwiegend im Wohnungseigentum errichtet. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt bei 29 %. Im Vergleich zur letztjährigen Auswertung ist der Anteil der gemeinnützigen Bauträger um 6 % zurückgegangen.

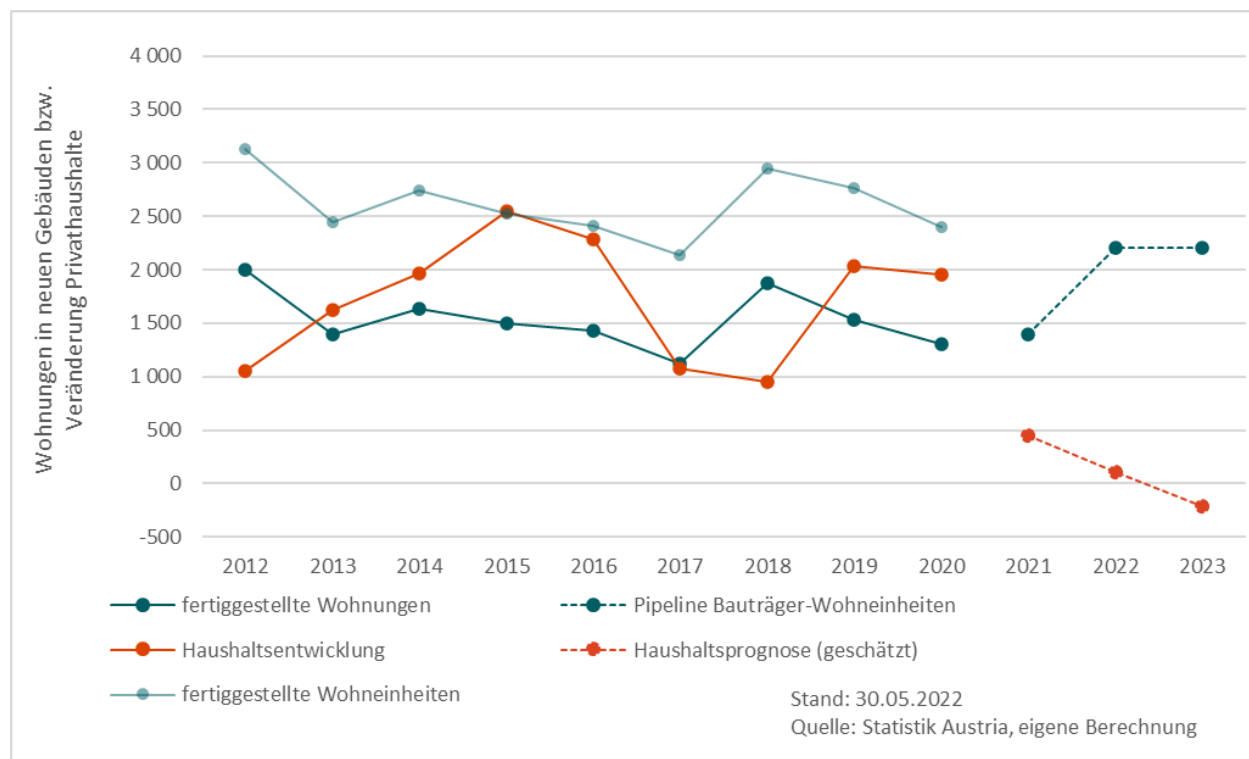
# Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Kärnten

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



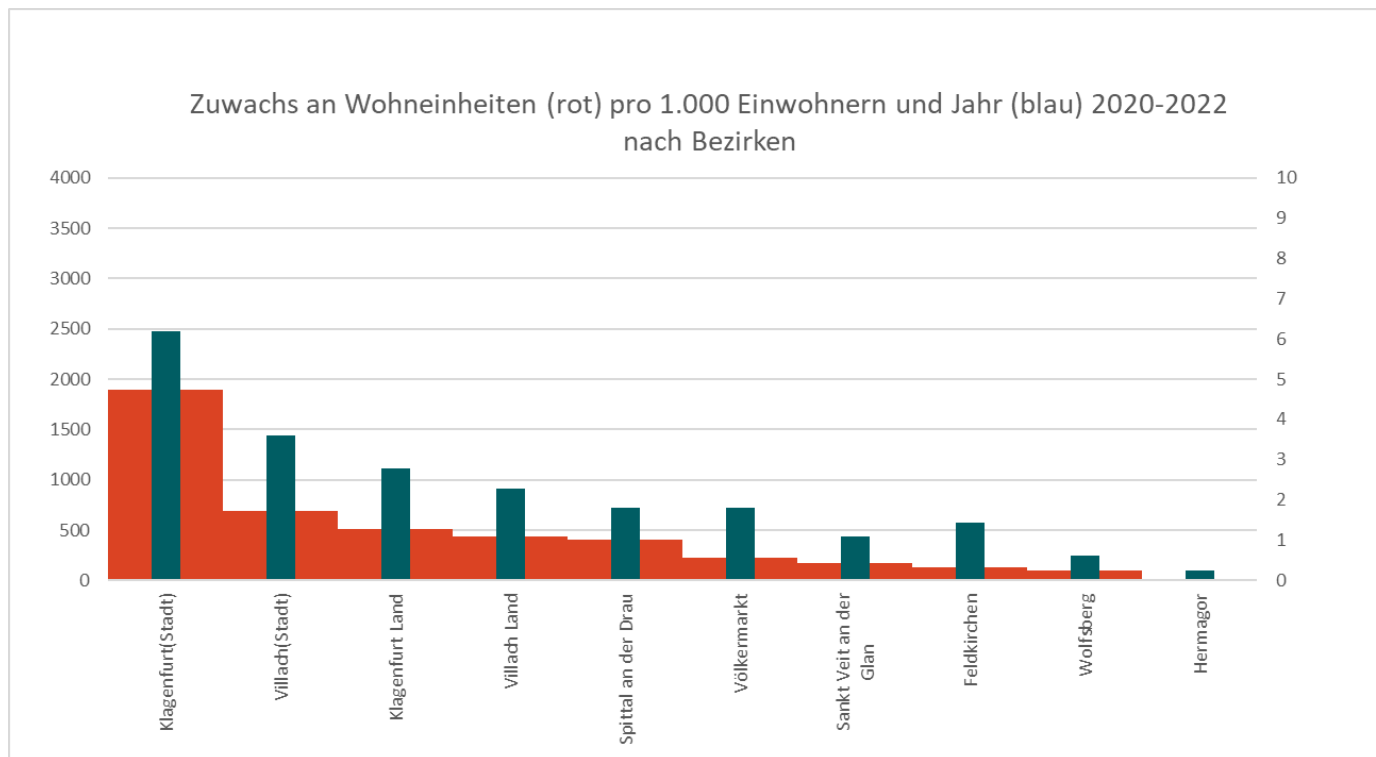
In Kärnten werden dieses Jahr ca. 2.200 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen um einiges höher als jene der Vorjahre. Für das folgende Jahr ist mit rund 1.800 geplanten Fertigstellungen eine ebenfalls ähnliche Anzahl zu erwarten. Die meisten Wohneinheiten werden im Eigentum errichtet, heuer ca. 50 %. Freifinanzierte Mietwohneinheiten werden hingegen kaum errichtet.

# Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Kärnten



Die geschätzte Haushaltsentwicklung lässt weiterhin eine Bevölkerungsabnahme erwarten, wodurch ab 2021 die Wohnungsproduktion, die aufgrund der Bevölkerungsentwicklung erwartbare Nachfrage deutlich übersteigt.

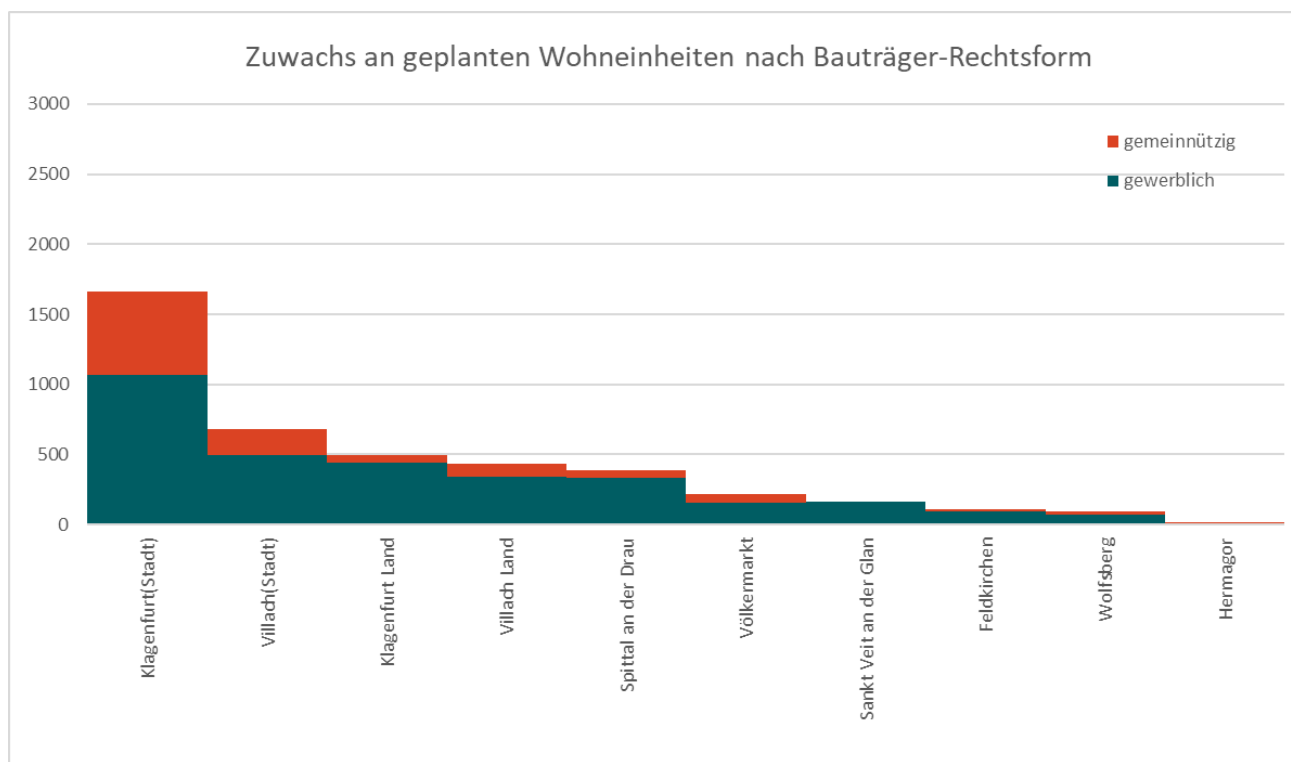
# Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022  
in EXPLOREAL (n = 4.582)

Regional betrachtet findet der Großteil der Neubauleistung in den Städten Klagenfurt und Villach statt, wobei in Klagenfurt rund 1.500 Wohneinheiten mehr fertiggestellt wurden bzw. in Planung sind. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern wird auch in diesen beiden Bezirken der höchste Wert erzielt.

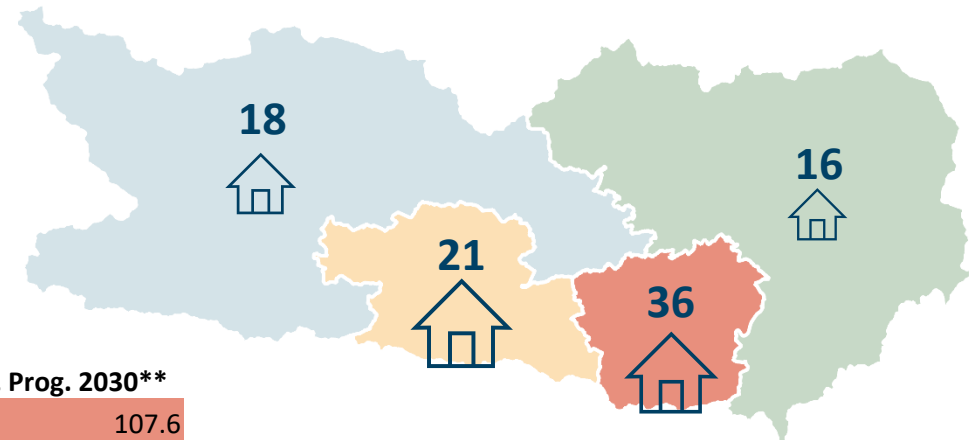
# Wo wird von wem gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022  
in EXPLOREAL (n = 4.265)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die Anteile im Bezirk Klagenfurt (Stadt) etwa gleich verteilt sind. In den übrigen Bezirken sind die gewerblichen Bauträger stärker präsent.

# Wo wird gebaut? Projekte in der Vermarktung nach Region und Bezirke



Bezirk	Projekte	WE	WE/1.000 EW*	Bev. Prog. 2030**
Klagenfurt (Stadt)	18	827	8.1	107.6
Villach (Stadt)	15	320	5.0	104.1
Klagenfurt Land	18	248	4.1	100.4
Spittal an der Drau	14	162	2.1	94.3
Sankt Veit an der Glan	7	66	1.2	94.4
Völkermarkt	6	42	1.0	97.2
Villach Land	6	51	0.8	98.8
Feldkirchen	3	18	0.6	99.0
Wolfsberg	3	31	0.6	94.4
Hermagor	1			92.5

aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Mai 2021  
 in EXPLOREAL (n = 1.765 Wohneinheiten).  
 Einwohner zum 1.1.2022 gem. Statistik Austria  
 \*Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner  
 \*\*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Aktuell in der Vermarktung befinden sich die meisten Projekte im Bezirk Klagenfurt (Stadt), Villach (Stadt), sowie Klagenfurt Land. Bezogen auf die Bevölkerung sind in den Bezirken Klagenfurt (Stadt) und Villach (Stadt) die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen. In Klagenfurt befinden sich 8 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern in der Vermarktung und in Villach 5 Wohneinheiten.



# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



**Wohnungen**

**PKW-Stellplätze**

<b>Kärnten</b>	Kaufpreis (€)	392 300	17 900
	Anzahl	593	85
	Fläche (m <sup>2</sup> )	76,07	
<b>Steiermark</b>	Kaufpreis (€)	242 600	17 500
	Anzahl	1201	123
	Fläche (m <sup>2</sup> )	67,34	
<b>Wien</b>	Kaufpreis (€)	415 100	25 000
	Anzahl	4466	193
	Fläche (m <sup>2</sup> )	66,20	

Stand 30.05.2022

Median Kaufpreis und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der durchschnittliche Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Kärnten aktuell mit rund 390.000 € über dem mittleren Preis der Steiermark, aber unter dem von Wien. Ein Stellplatz kostet rund 18.000 € und ist damit teurer als in der Steiermark aber billiger als in Wien.

© **EXPLOREAL GMBH**

Kooperationspartner

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bedankt sich sehr herzlich für die Umsetzung dieses Projekts bei seinen Kooperationspartnern

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG

Grazer Wechselseitige Versicherung GRAWE

Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV

---

... DANKE!!