

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Kärnten im Vergleich zur Steiermark

Mag. Alexander Bosak, MRICS  
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Das „gläserne“ Projekt – Kärnten

1-2 Zi-Wg: **32 %**  
3 Zi-Wg: **45 %**  
4+ Zi-Wg: **23 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 764)

mit Loggia: 4 %  
mit Balkon: 41 %  
mit Terrasse: 56 %  
mit Garten: 35 %

mit Freifläche: **97 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 744)

Wohnungen: **96 %**  
Reihen-/Doppelhaus: **3 %**  
Einfamilienhaus: **1 %**  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 7.858)  
Vergleich Ferienwohnungen (n = 203)



**Ø 28 Wohneinheiten / Projekt**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 278)

**Ø 77 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 754)

**Ø 19,5 m<sup>2</sup> Freiflächen**

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 744)

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

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 247)

**Ø Grundkostenanteil: 474 €/m<sup>2</sup>**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 10)

Datenstand: 18.06.2021

Für das Bundesland Kärnten wurden rund 280 Projekte mit ca. 7.800 Wohneinheiten ausgewertet, davon wurden rund 750 Wohneinheiten im Detail erfasst und näher analysiert. Die durchschnittliche Projektgröße liegt bei rund 28 Wohneinheiten und unter der durchschnittlichen Projektgröße der Steiermark (Ø 34 Einheiten). Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit rund 77 m<sup>2</sup> über jener in der Steiermark (Ø 65,7 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche).

# Das „gläserne“ Projekt – Steiermark

1-2 Zi-Wg: **37 %**  
3 Zi-Wg: **40 %**  
4+ Zi-Wg: **23 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.724)

mit Loggia: 6 %  
mit Balkon: 58 %  
mit Terrasse: 41 %  
mit Garten: 24 %  
mit Freifläche: **97 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.731)

**Ø 1,33 PKW-Stellplätze / Wohneinheit**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 727)

Wohnungen: **97 %**  
Reihen-/Doppelhaus: **3 %**  
Einfamilienhaus: **0 %**  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 31.651)  
Vergleich Ferienwohnungen (n = 67)



**Ø 34 Wohneinheiten / Projekt**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 938)

**Ø 65,7 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.826)

**Ø 12 m<sup>2</sup> Freiflächen**

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.731)

**Ø Grundkostenanteil: 677 €/m<sup>2</sup>**

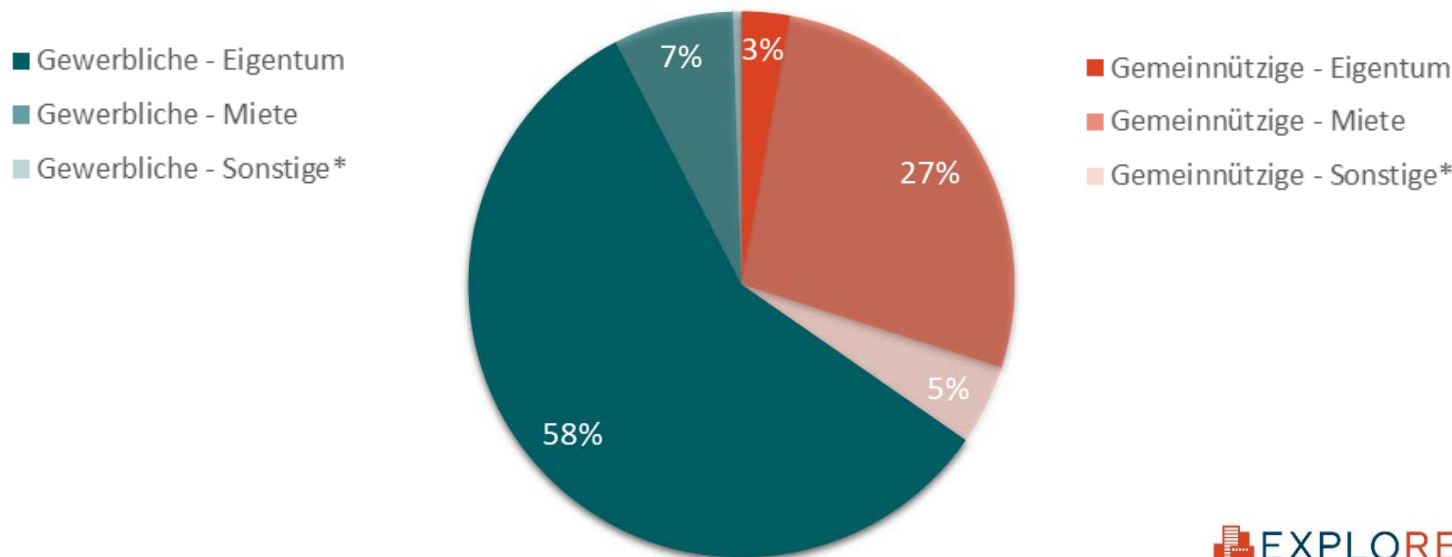
arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 124)

Datenstand: 18.06.2021

Der Freiflächenanteil liegt sowohl in der Steiermark als auch in Kärnten bei 97 %. Die durchschnittliche Freiflächengröße ist in Kärnten mit ca. 19,5 m<sup>2</sup> etwas größer als in der Steiermark (12 %). In der Steiermark werden mit 37 % mehr 1- oder 2-Zimmer Wohnungen angeboten als in Kärnten (32 %). In Kärnten ist hingegen der Anteil an 3 Zimmerwohnungen höher (45 % zu 40 %).

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Kärnten

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



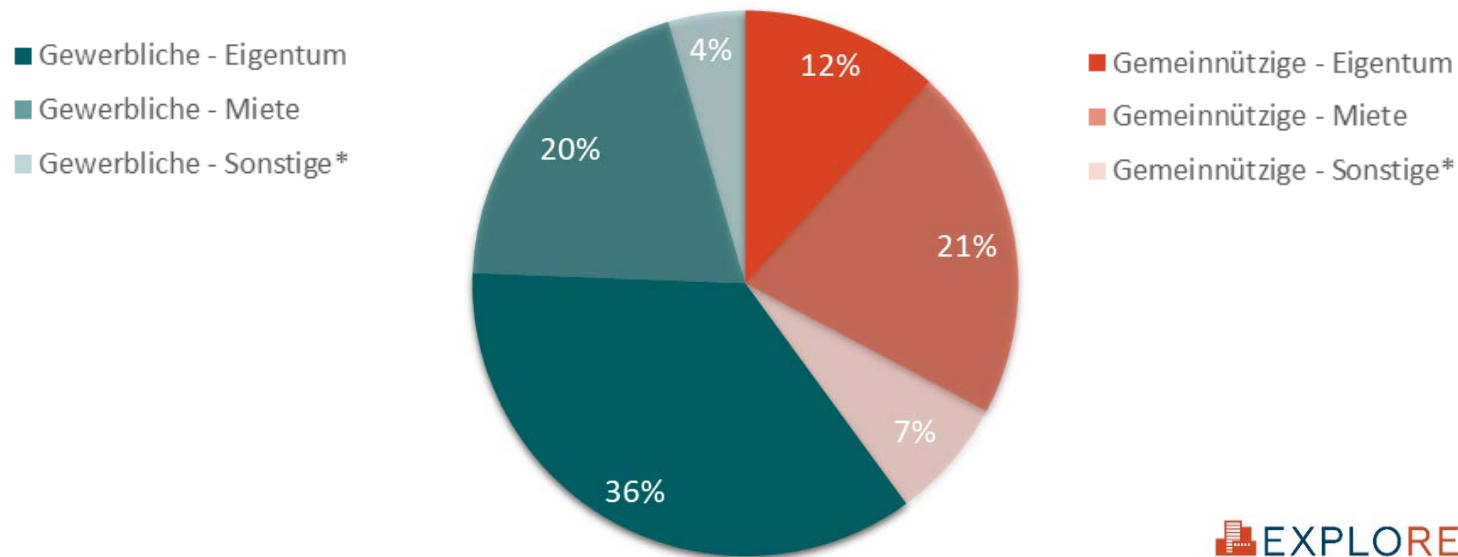
**EXPLOREAL**  
 aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019  
 in EXPLOREAL (n = 4.908), Stand 18.06.2021  
 \* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Kärnten mit 65 % rund 2/3 der Neubauwohneinheiten. Diese werden überwiegend im Wohnungseigentum errichtet. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt bei 35 %.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Steiermark

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



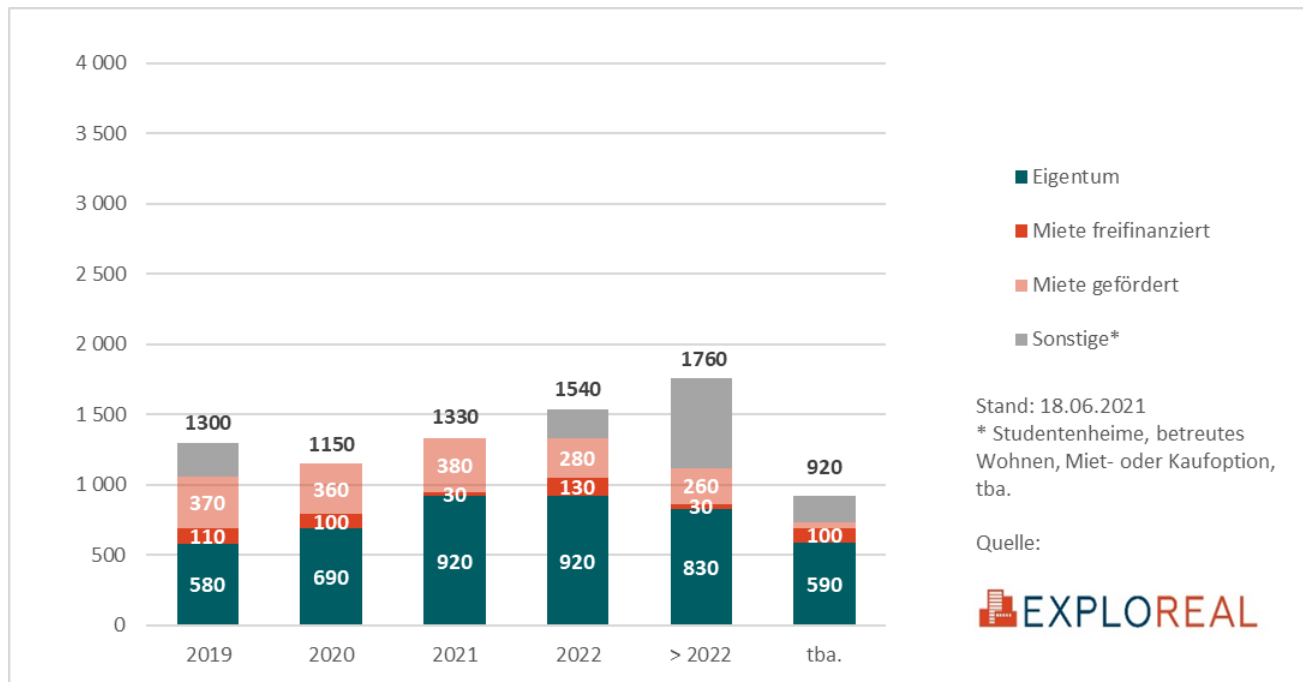
**EXPLOREAL**  
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019  
in EXPLOREAL (n = 18.290), Stand 18.06.2021  
\* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.



In der Steiermark ist der Anteil der gewerblichen Wohnbauträger mit 60 % etwas geringer als in Kärnten. Auch hier wird vorrangig Wohnungseigentum errichtet, jedoch ist der Anteil an Mieteinheiten mit 20 % höher als in Kärnten (7 %). Die gemeinnützigen Wohnbauträger errichteten 40 % der Neubauwohneinheiten.

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

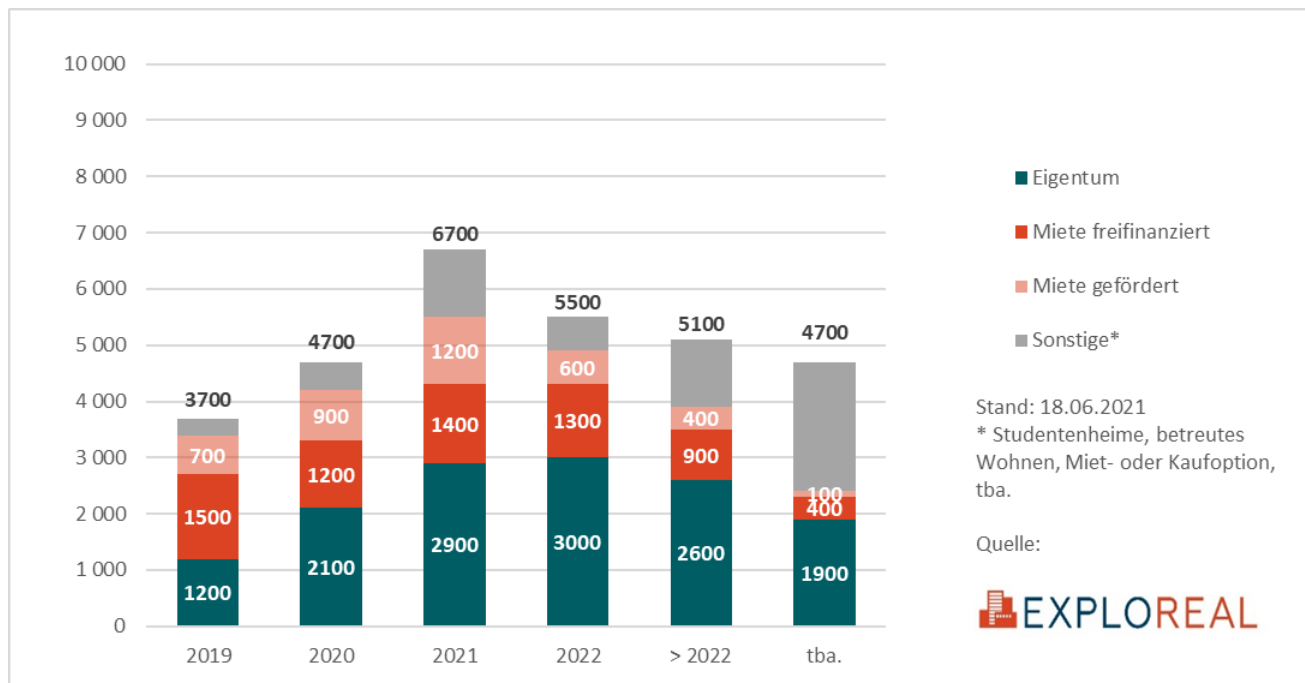
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Kärnten werden dieses Jahr ca. 1.300 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit entspricht die Anzahl der Fertigstellungen ungefähr jenen der Vorjahre. Für das folgende Jahr ist mit ca. 1.500 geplanten Fertigstellungen eine ebenfalls ähnliche Anzahl zu erwarten. Die meisten Wohneinheiten werden im Eigentum errichtet, heuer fast 70 %. Freifinanzierte Mietwohneinheiten werden hingegen kaum errichtet.

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

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Im Vergleich zu Kärnten ist die Neubauleistung in der Steiermark um einiges höher. Dieses Jahr werden mit rund 6.700 Wohneinheiten mehr Fertigstellungen erwartet als in den vergangenen Jahren. Der Eigentumsanteil ist etwas gleich hoch wie der Mietanteil. Für die Folgejahre sind rund 15.300 Wohneinheiten in der Pipeline.

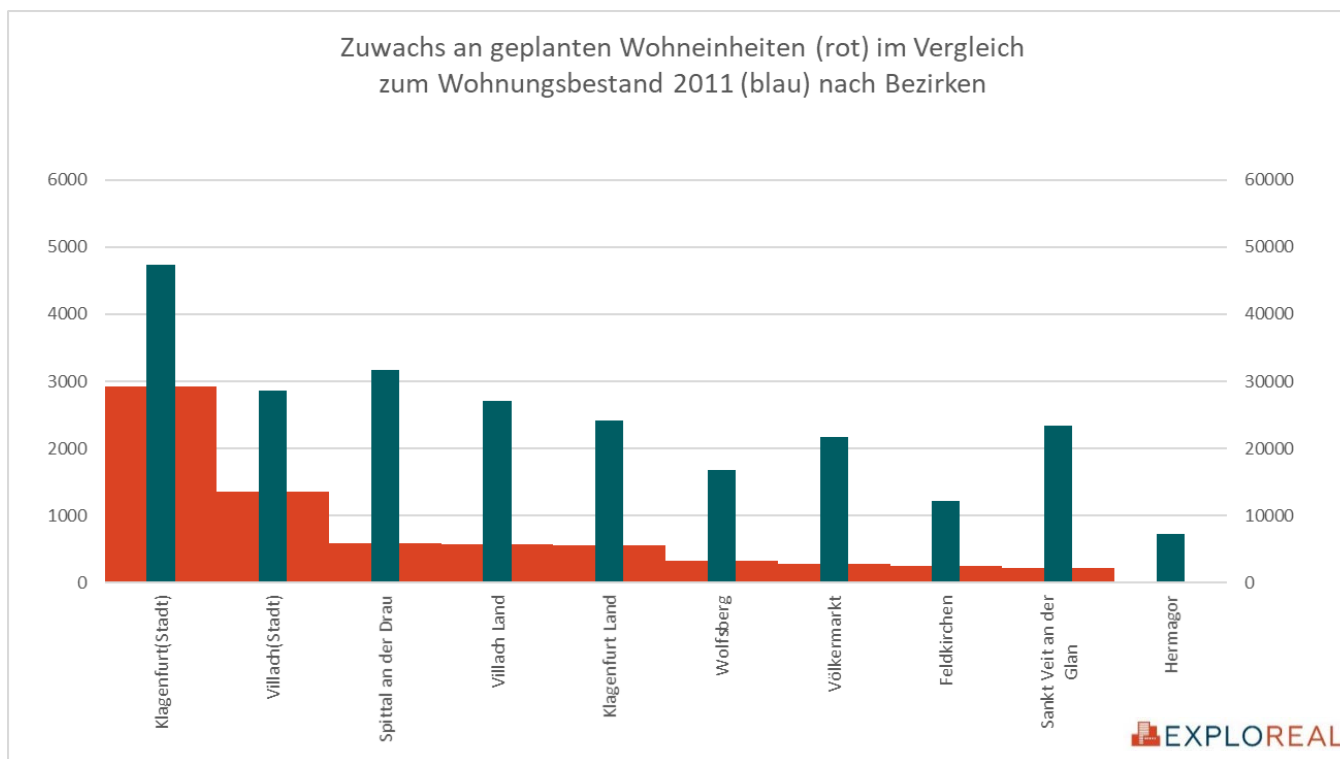
# Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Kärnten



Seit 2017 kamen deutlich mehr Wohnungen auf den Markt, als aufgrund der Bevölkerungsentwicklung benötigt worden wären. Die aktuelle Bevölkerungsprognose lässt weiterhin eine Bevölkerungsabnahme erwarten, womit ab 2020 die Wohnungsproduktion, die aufgrund der Bevölkerungsentwicklung erwartbare Nachfrage deutlich übersteigt.



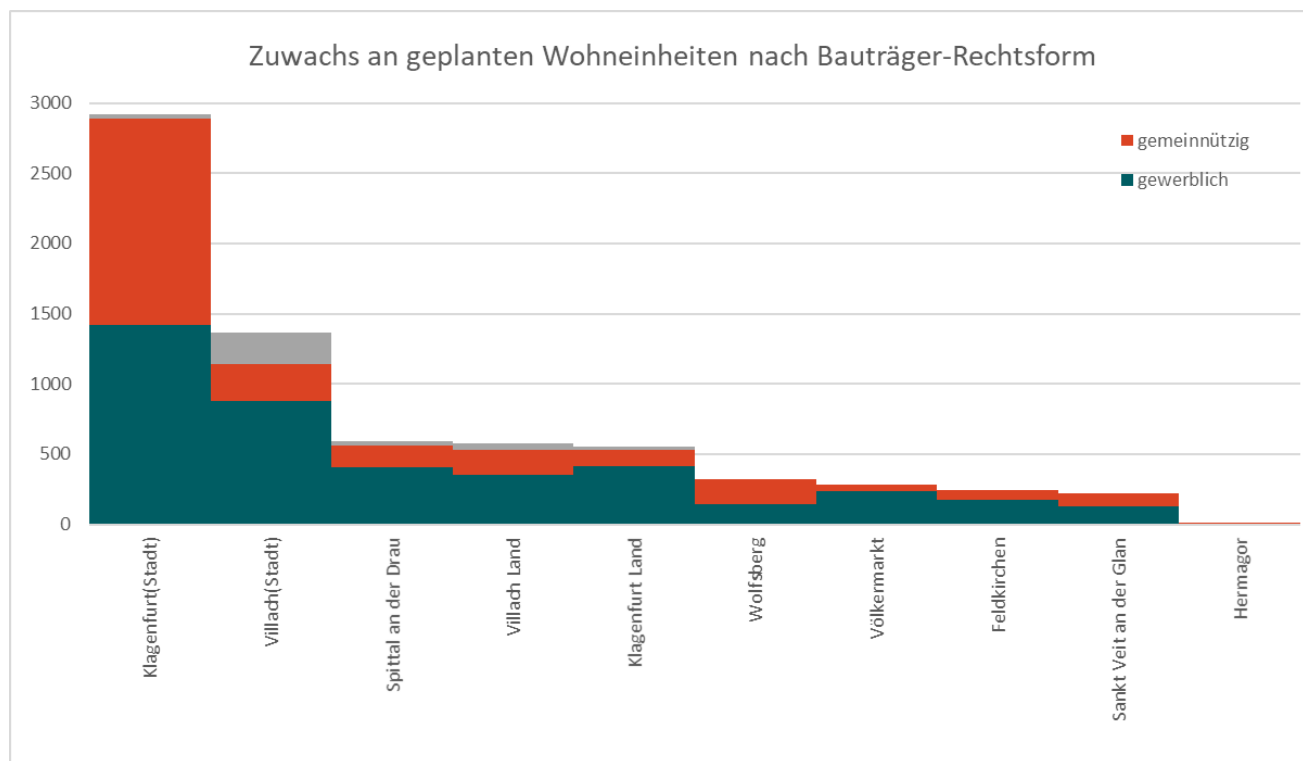
# Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019  
in EXPLOREAL (n = 7.087)

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. In den übrigen Bezirken liegt die Neubauaktivität bei unter 500 Wohneinheiten, nur in Hermagor sind momentan so gut wie keine Projekte geplant.

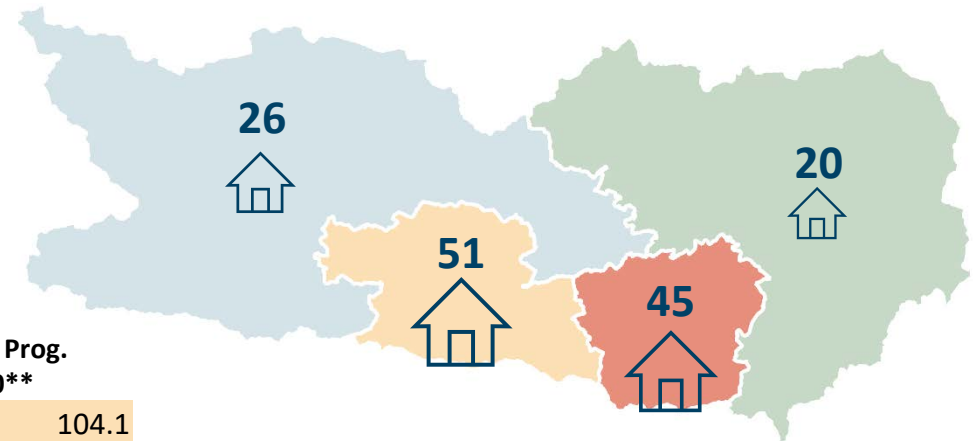
# Wo wird von wem gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019  
in EXPLOREAL (n = 7.087)

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 etwas stärker präsent.

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



| Bezirk                 | Projekte | WE  | Ø*   | Bev. Prog. 2030** |
|------------------------|----------|-----|------|-------------------|
| Villach (Stadt)        | 27       | 935 | 14.8 | 104.1             |
| Klagenfurt (Stadt)     | 28       | 877 | 8.6  | 107.6             |
| Villach Land           | 24       | 367 | 5.7  | 98.8              |
| Feldkirchen            | 7        | 141 | 4.7  | 99.0              |
| Klagenfurt Land        | 17       | 250 | 4.1  | 100.4             |
| Spittal an der Drau    | 19       | 292 | 3.9  | 94.3              |
| Völkermarkt            | 9        | 160 | 3.8  | 97.2              |
| Sankt Veit an der Glan | 4        | 91  | 1.7  | 94.4              |
| Wolfsberg              | 7        | 67  | 1.3  | 94.4              |
| Hermagor               | -        | -   | -    | 92.5              |

aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Juni 2020 in EXPLOREAL (n = 3.180 Wohneinheiten).  
Einwohner zum 1.1.2021 gem. Statistik Austria  
\*Ø 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 Villach Land. Bezogen auf die Bevölkerung sind in den Bezirken Villach (Stadt) und Klagenfurt (Stadt) die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen. In Villach befinden sich über 14 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern in der Vermarktung und in Klagenfurt über 8 Wohneinheiten.

# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



**Wohnungen**

**PKW-Stellplätze**

|                   |                          |         |        |
|-------------------|--------------------------|---------|--------|
| <b>Kärnten</b>    | Kaufpreis (€)            | 321 000 | 12 500 |
|                   | Anzahl                   | 507     | 60     |
|                   | Fläche (m <sup>2</sup> ) | 76,31   |        |
| <b>Steiermark</b> | Kaufpreis (€)            | 223 400 | 16 000 |
|                   | Anzahl                   | 1816    | 102    |
|                   | Fläche (m <sup>2</sup> ) | 68,81   |        |
| <b>Wien</b>       | Kaufpreis (€)            | 399 000 | 25 000 |
|                   | Anzahl                   | 4671    | 224    |
|                   | Fläche (m <sup>2</sup> ) | 68,86   |        |

Stand 18.06.2021

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 320.000 € über dem mittleren Preis der Steiermark, aber unter dem von Wien. Ein Stellplatz kostet rund 12.500 € und ist damit billiger als in der Steiermark und in Wien.

© **EXPLOREAL GMBH**

---

... DANKE!!