

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: **38 %**
3 Zi-Wg: **42 %**
4+ Zi-Wg: **21 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.737)

mit Loggia: 11 %
mit Balkon: 47 %
mit Terrasse: 51 %
mit Garten: 36 %
mit Freifläche: **99 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.865)

Wohnungen: **93 %**
Reihen-/Doppelhaus: **6 %**
Einfamilienhaus: **1 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 5.338)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 338)



Ø 24 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 225)

Ø 72,9 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.861)

Ø 19 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.865)

Ø 1,75 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 244)

Ø Grundkostenanteil: **655 €/m²**

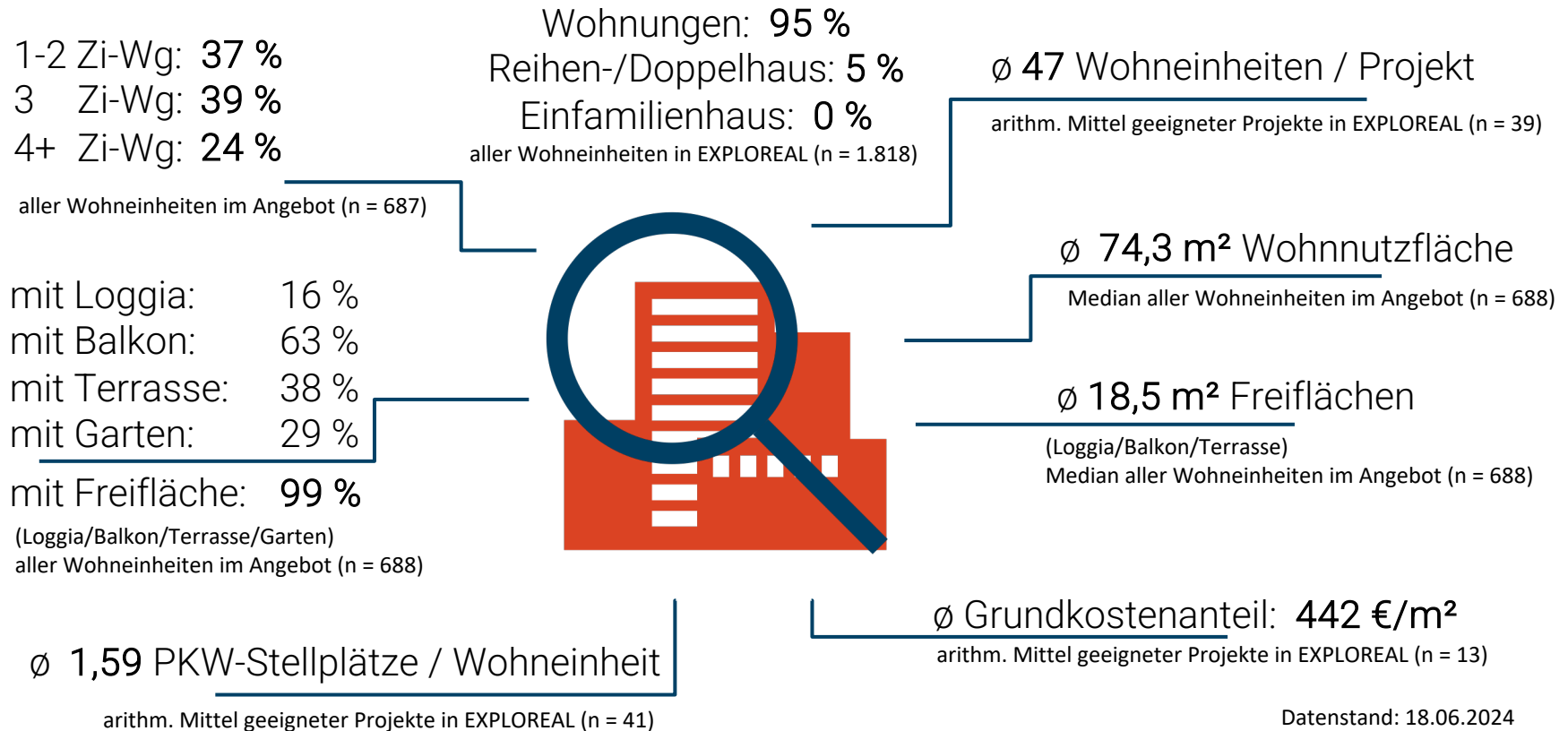
arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 89)

Datenstand: 18.06.2024

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024

Für das Bundesland Kärnten wurden 338 Projekte mit rund 5.300 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2022 bis 2024. Das durchschnittliche Kärntner Projekt umfasst 24 Wohneinheiten (+3, 2022) und ist im Vergleich zur Landeshauptstadt Klagenfurt mit durchschnittlich 47 Wohneinheiten pro Projekt wesentlich kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit rund 73 m² etwas unter jener der Landeshauptstadt (Ø rund 74 m² Wohnnutzfläche) und ist seit 2022 um 3,4 m² kleiner geworden.

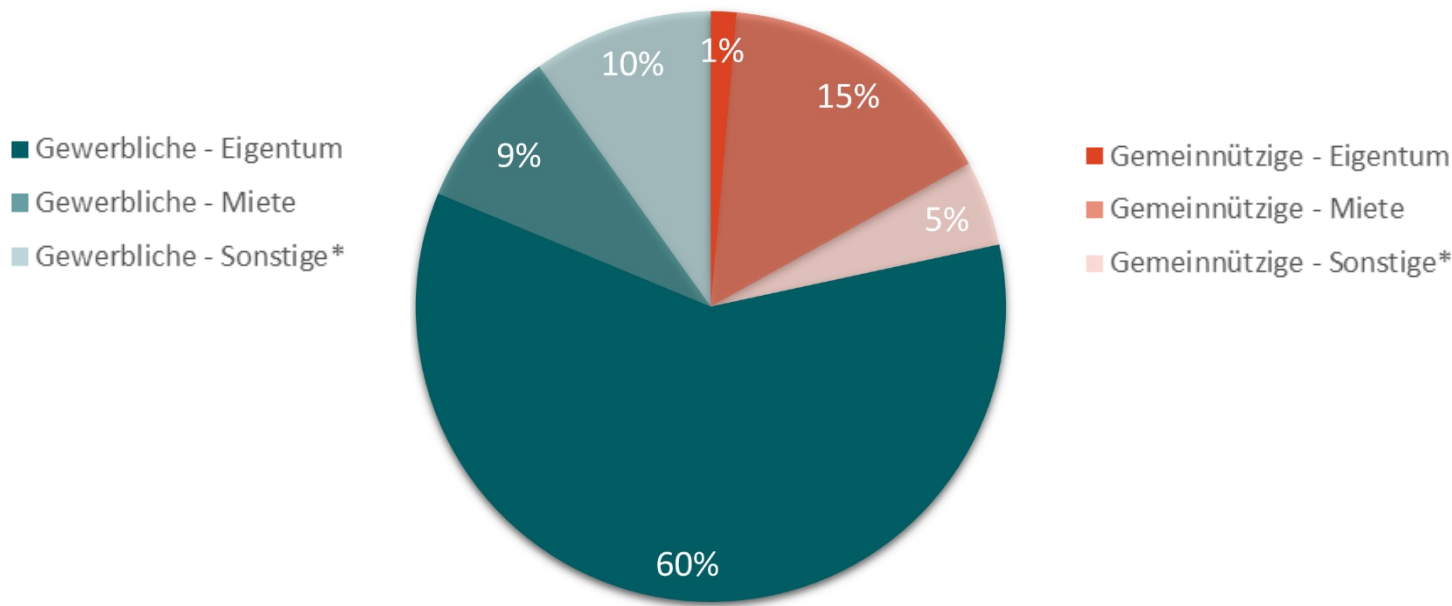
Das „gläserne“ Projekt – Klagenfurt



Für die Landeshauptstadt Klagenfurt wurden 39 Projekte mit ca. 1.800 Wohneinheiten ausgewertet. Der Freiflächenanteil liegt mit 99% gleichauf mit dem von Kärnten. Auch die durchschnittliche Freiflächengröße ist mit 18,5 m² ca. gleich groß wie jene des Bundeslandes (Ø 19,0 m²). Ebenso ist der Anteil der 1-2 Zimmerwohnungen in der Landeshauptstadt mit dem Bundesland vergleichbar. Einzig der Anteil der 3-Zimmerwohnungen ist um 3 %-Punkte geringer und die 4-Zimmerwohnungen um 3%-Punkte höher.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Kärnten

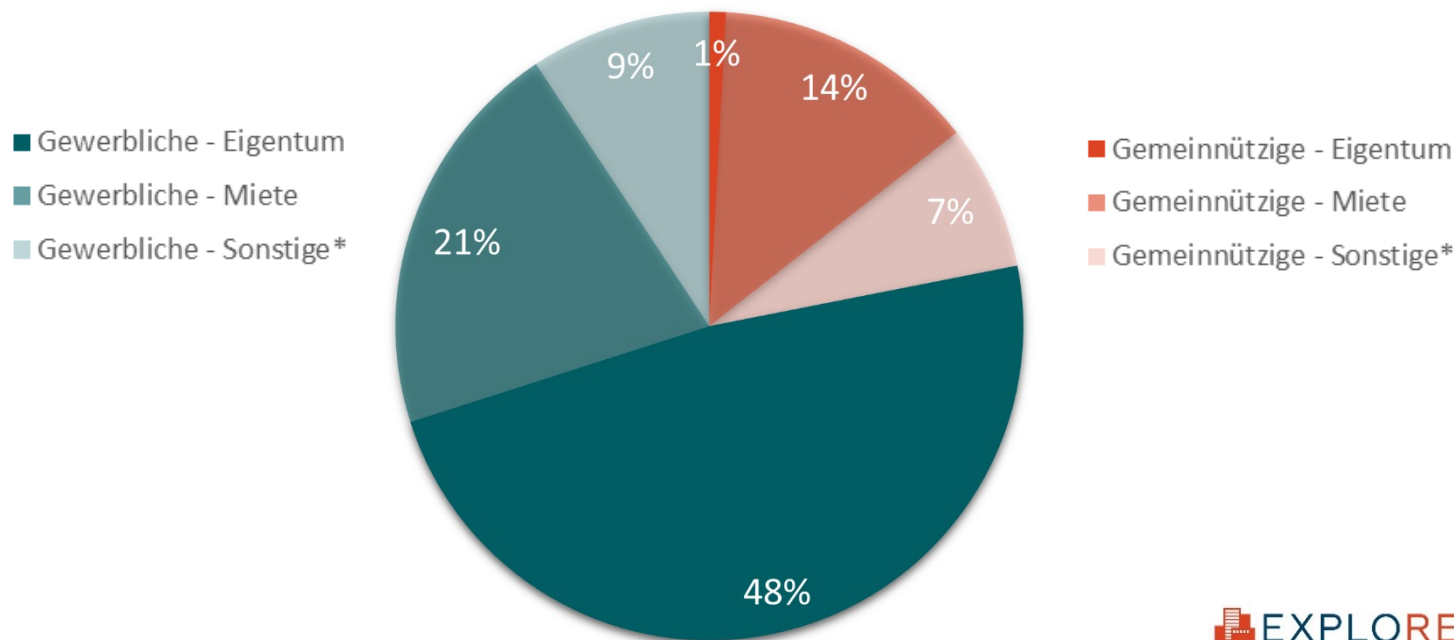
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger sind für 79 % der Wohnungsproduktion in Kärnten verantwortlich und errichten mit 60% (-1%-Punkte, 2022) mehr als die Hälfte der Neubauwohneinheiten im Wohnungseigentum. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger, in dem die gemeinnützige Miete klar dominiert, liegt aktuell bei 21% am Gesamtmarkt.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Klagenfurt

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024
in EXPLOREAL (n = 2.008), Stand 18.06.2024

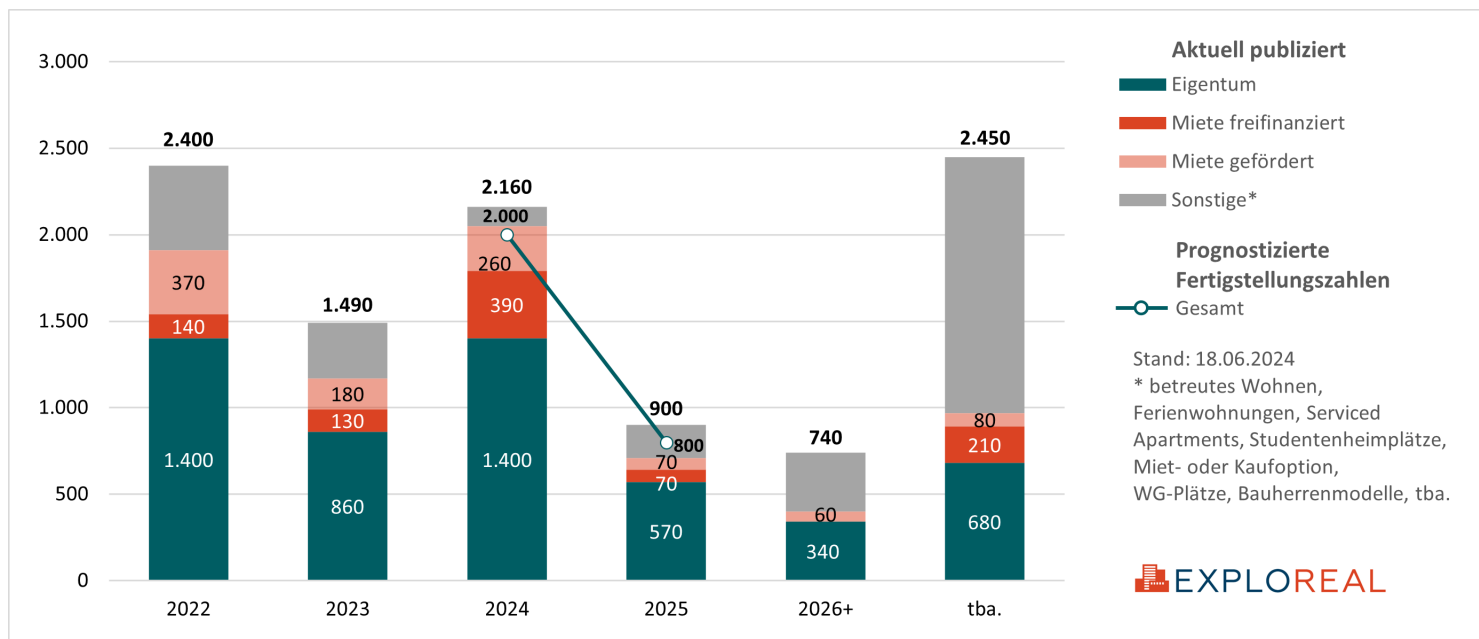


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

In Klagenfurt liegt der Anteil der errichteten Wohneinheiten durch gewerbliche Wohnbauträger bei 78%. Im Vergleich zum Bundesland Kärnten ist dieser Anteil damit um 1%-Punkt niedriger. Mit 48% werden auch in Kärnten der Großteil der gewerblichen Neubauwohneinheiten im Wohnungseigentum errichtet, wenngleich hier die gewerbliche Miete mit 21% eine deutlich wichtigere Rolle spielt als auf Bundeslandebene. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt hier bei nicht einmal einem Viertel des Gesamtmarkts (22%).

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

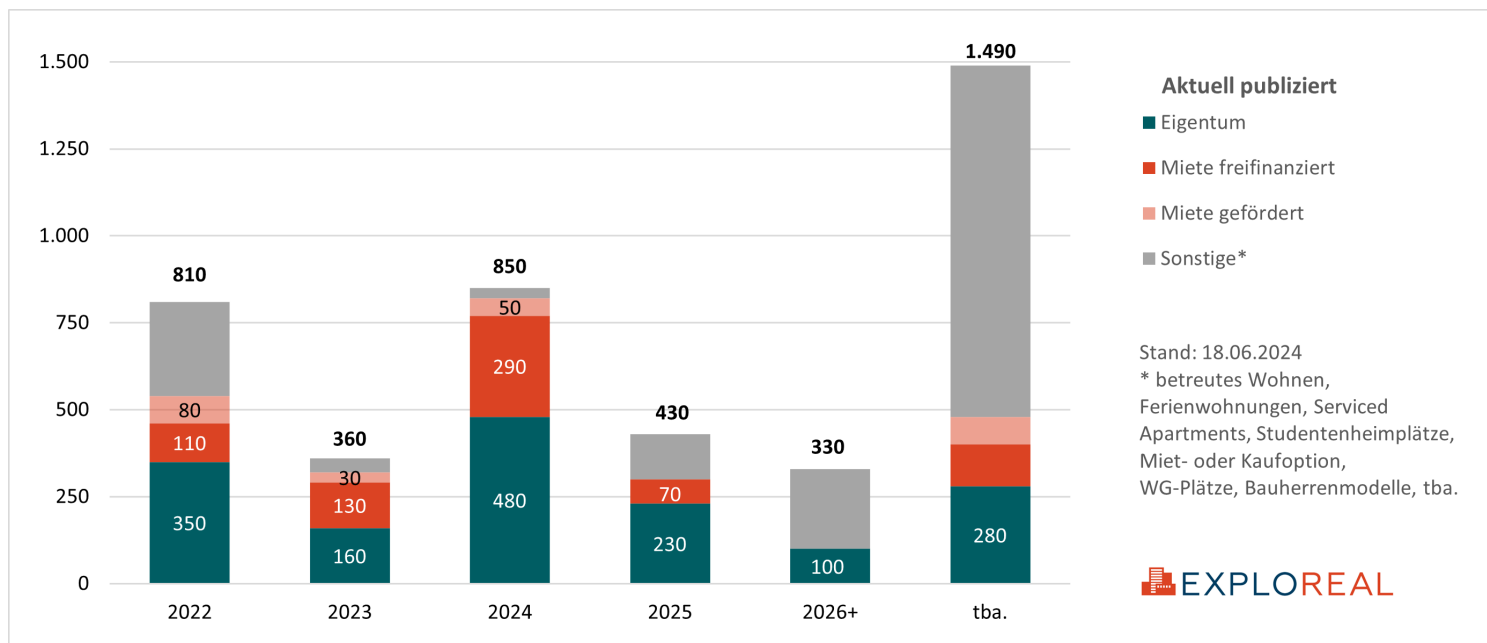
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Kärnten werden dieses Jahr rund 2.000 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl liegt damit signifikant über dem Niveau des Vorjahres. Davon werden rund 70% der Wohneinheiten im Eigentum errichtet. Absolut betrachtet beträgt die Steigerung von 860 Eigentumswohnungen im Vorjahr auf 1.400 Eigentumswohnungen heuer rund 63%. Die geförderten Mietwohnungen machen in diesem Jahr rund 13% der Fertigstellungen aus, die freifinanzierten Mietwohnungen rund 20%. Für das Jahr 2025 werden nur mehr rund 800 fertiggestellte Wohneinheiten, das ist ein Minus von 60%, prognostiziert, 2026 setzt sich dieser Abwärtstrend aus heutiger Sicht fort.

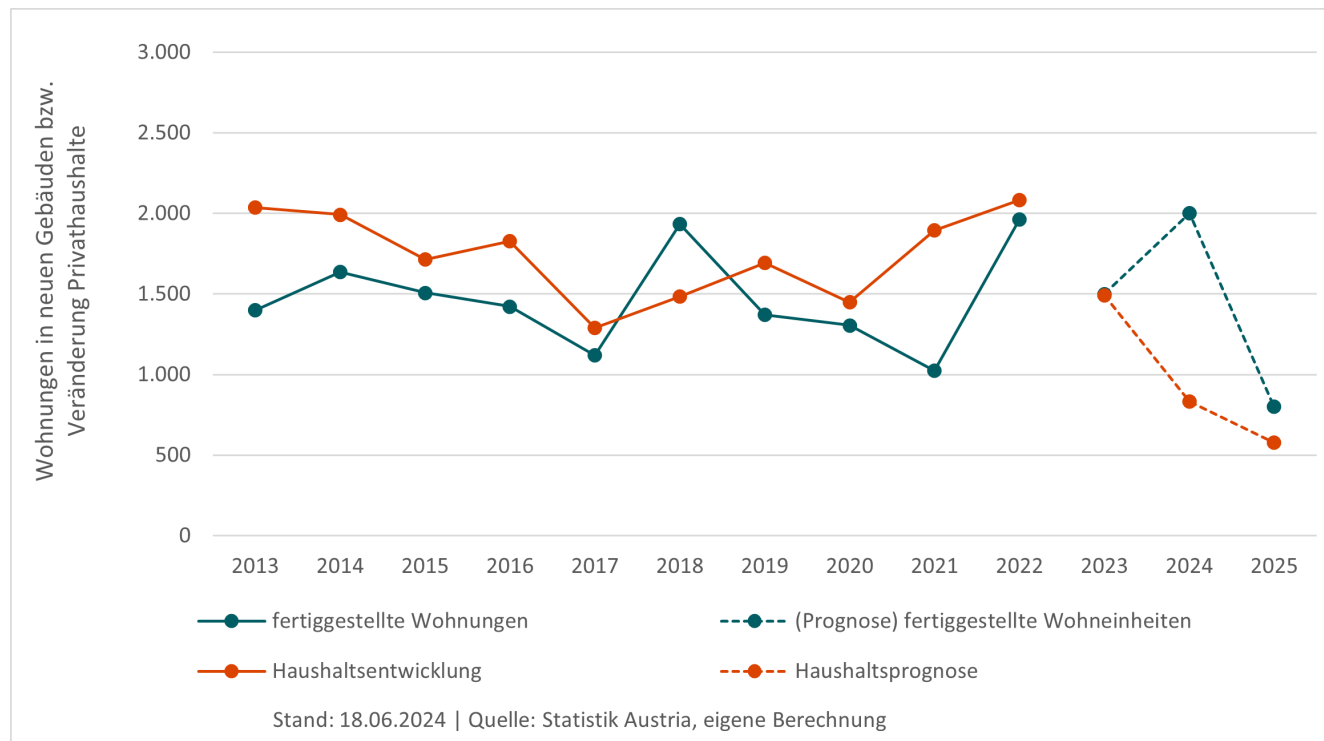
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Klagenfurt

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



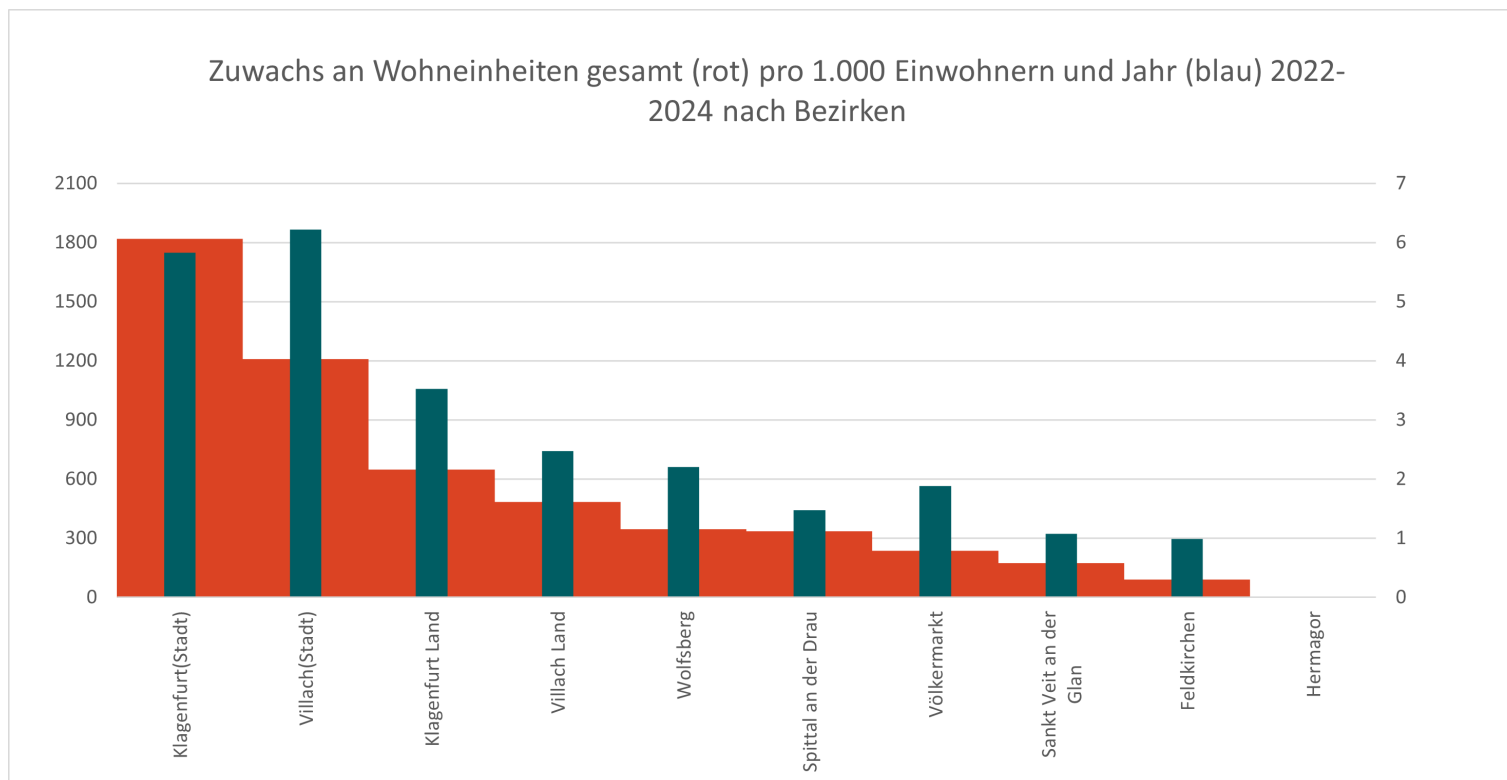
In der Stadt Klagenfurt werden dieses Jahr ca. 850 Wohneinheiten fertiggestellt, die Anzahl liegt damit nach einem außerordentlich schwachen Fertigstellungsjahr 2023 in etwa auf dem Niveau von 2022. Die Anzahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen erreicht 2024 mit 480 Einheiten ihren Höhepunkt. Für 2025 liegen die geplanten Fertigstellungen mit rund 430 Wohneinheiten rund 50% unter dem heurigen Wert. 2026 setzt sich der Abwärtstrend auch in Klagenfurt fort.

Wohnbauprojekte in der Pipeline Kärnten



Die aktuelle Haushaltsprognose für Kärnten liegt für 2024 deutlich unter der Wohnbauproduktion. 2025 gleichen sich die Werte wie in den vergangenen Jahren wieder an.

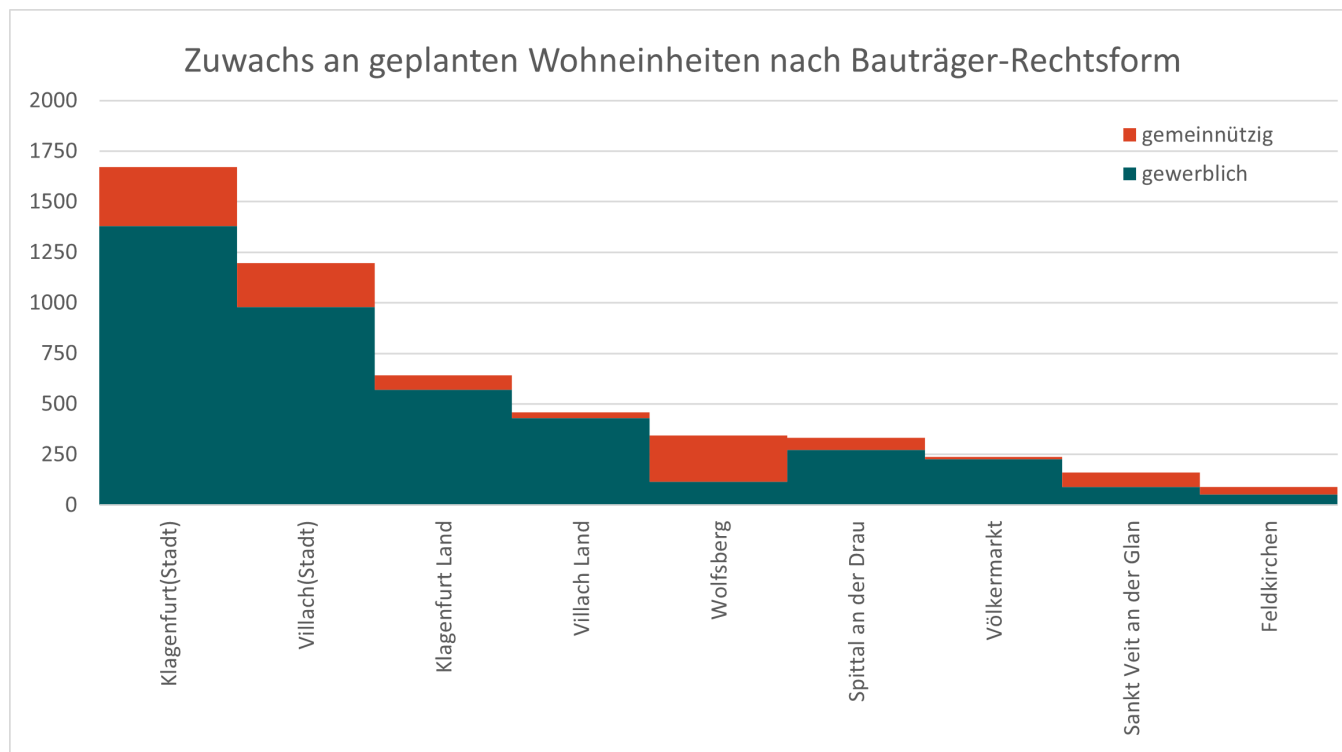
Wo wird gebaut? Kärnten



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024
in EXPLOREAL (n = 5.338)

Auf Bezirksebene fand zwischen den Jahren 2022 und 2024 der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Klagenfurt (Stadt) und Villach (Stadt) statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird in Villach (Stadt) mit über 6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen der höchste Wert erzielt. An zweiter Stelle liegt Klagenfurt (Stadt), mit knapp unter 6 und an dritter Stelle Klagenfurt Land mit 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen.

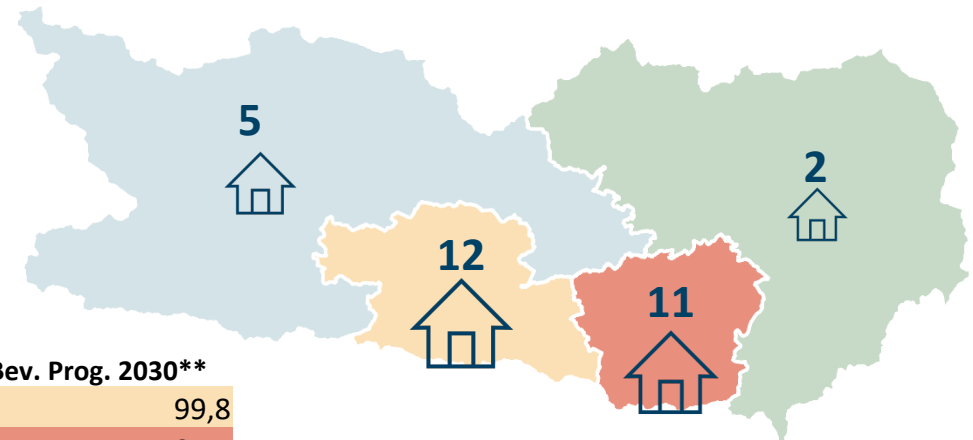
Wo wird von wem gebaut? Kärnten



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024
in EXPLOREAL (n = 5.134)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die gewerblichen Bauträger in fast allen Bezirken deutlich mehr Wohneinheiten errichten als gemeinnützige Bauträger.

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



Bezirk	Projekte	WE	WE/1.000 EW*	Bev. Prog. 2030**
Villach Land	8	137	2,1	99,8
Klagenfurt Land	7	94	1,5	101,1
Villach (Stadt)	4	91	1,4	102,4
Klagenfurt (Stadt)	4	114	1,1	103,6
Spittal an der Drau	4	42	0,6	96,6
Wolfsberg	1	18	0,3	96,9
Sankt Veit an der Glan	1	7	0,1	96,9
Völkermarkt	0	0	0,0	98,3
Feldkirchen	0	0	0,0	97,9
Hermagor	1	0	0,0	95,6

aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Juni 2023
 in EXPLOREAL (n = 503 Wohneinheiten).

Einwohner*innen zum 1.1.2024 gem. Statistik Austria

*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen

**It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Aktuell in der Vermarktung befinden sich die meisten Projekte im Bezirk Villach Land und Klagenfurt Land, gefolgt von Villach (Stadt), Klagenfurt (Stadt) und Spittal an der Drau. Bezogen auf die Bevölkerung sind in den Bezirken Villach Land mit 2,1 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern, gefolgt von Klagenfurt Land mit 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern die meisten Wohnungen in der Vermarktung. Dies ist deutlich weniger als die Durchschnittswerte der Fertigstellungen für die Jahre 2022 bis 2024.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen Einfamilienhäuser Doppelhaushälften Reihenhäuser PKW-Stellplatz

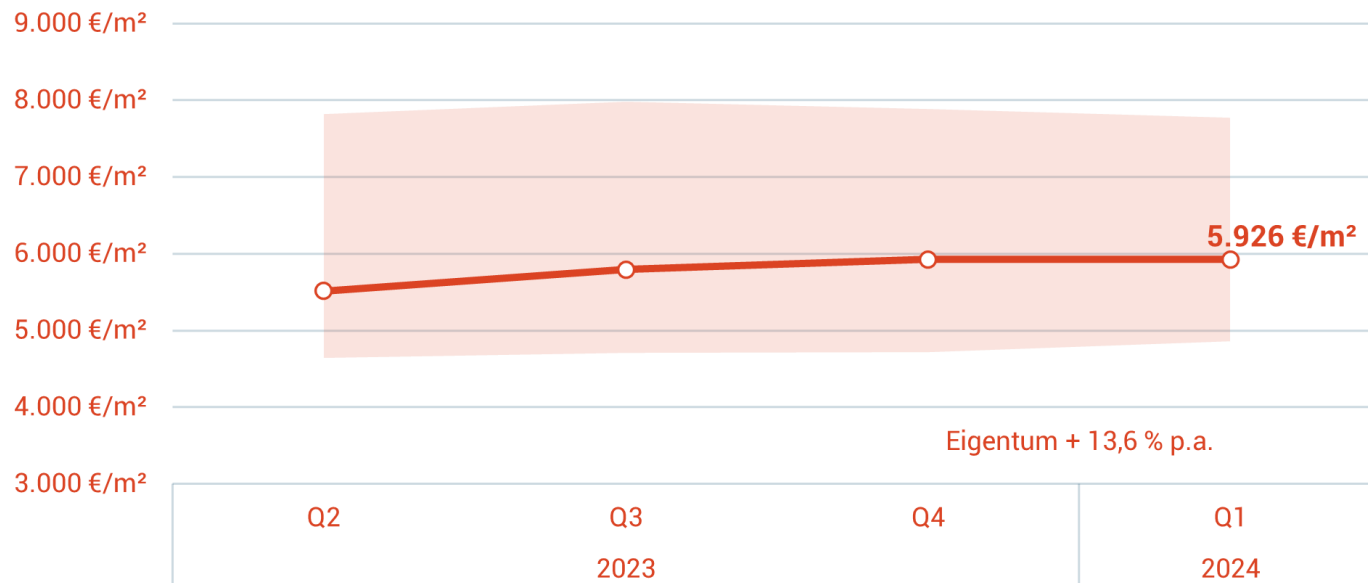
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Kärnten	Kaufpreis (€)	397.900	880.000	495.000	410.300	19.500
	Anzahl	1.352	3	66	13	128
	Fläche (m ²)	71,47	119,57	113,00	107,27	
Klagenfurt(Stadt)	Kaufpreis (€)	354.000	-	649.000	419.800	20.000
	Anzahl	417	-	20	3	17
	Fläche (m ²)	67,30	-	111,30	105,35	
Wien	Kaufpreis (€)	430.000	1.495.000	649.000	642.900	31.000
	Anzahl	8.739	55	35	207	253
	Fläche (m ²)	62,85	130,20	115,92	117,56	

Stand 18.06.2024

Median Kaufpreis (gerundet) und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Kärnten aktuell bei rund 398.000 € und ist damit seit der letzten Auswertung vor zwei Jahren um 1,4 % gestiegen. Die Flächengröße einer Wohnung wurde dabei aber um 4 m² geringer. Im Vergleich dazu liegen die aktuellen Preise für eine Wohnung in Klagenfurt(Stadt) bei rund 354.000 € und in Wien bei rund 430.000 €.

Preisentwicklung Eigennutzer Kärnten

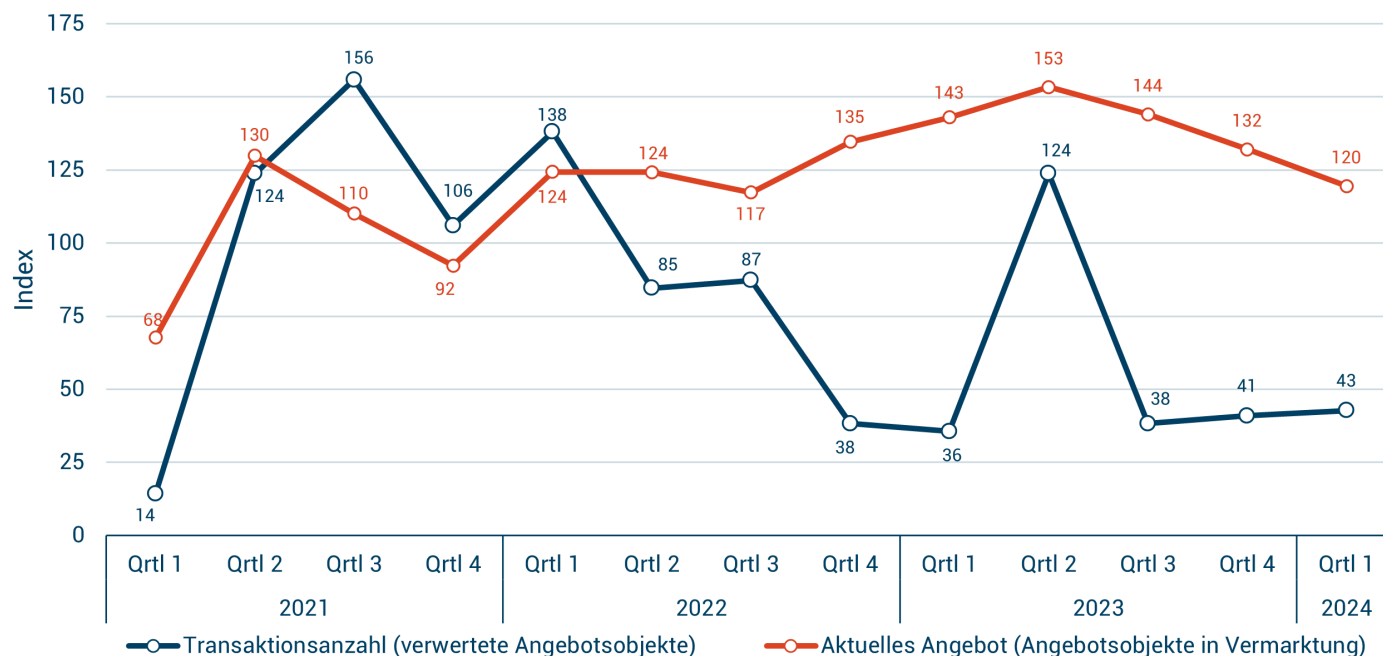


n = 3.710 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Kärnten nähern sich die durchschnittlichen m2-Preise der 6.000 Euro Grenze an und liegen im Mittel aktuell bei nun 5.926 Euro pro m2.

Die Preise sind in den letzten 12 Monaten (Betrachtungszeitraum Q2/23 bis Q1/24) in Kärnten um 13,6% gestiegen.

Transaktionen und Angebot Kärnten



Datenstand: 18.06.2024

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Quartal verwerteten Angebotsobjekte 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

In Kärnten haben im Verlauf des letzten Jahres die Verwertungen mit Ausnahme des zweiten Quartals nur leicht zugelegt, das Angebot hat sich vom hohen Wert im Q2 2023 dem niedrigeren Niveau vom Q1 2022 wieder angenähert.

© **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

... DANKE!!