

Wohnkosten in Kärnten

*Die Ergebnisse der Mietenerhebung der
ARBEITERKAMMER KÄRNTEN*

Bericht

Eric Kirschner, Nicholas Katz

Klagenfurt, Jänner 2024



Im Auftrag der:

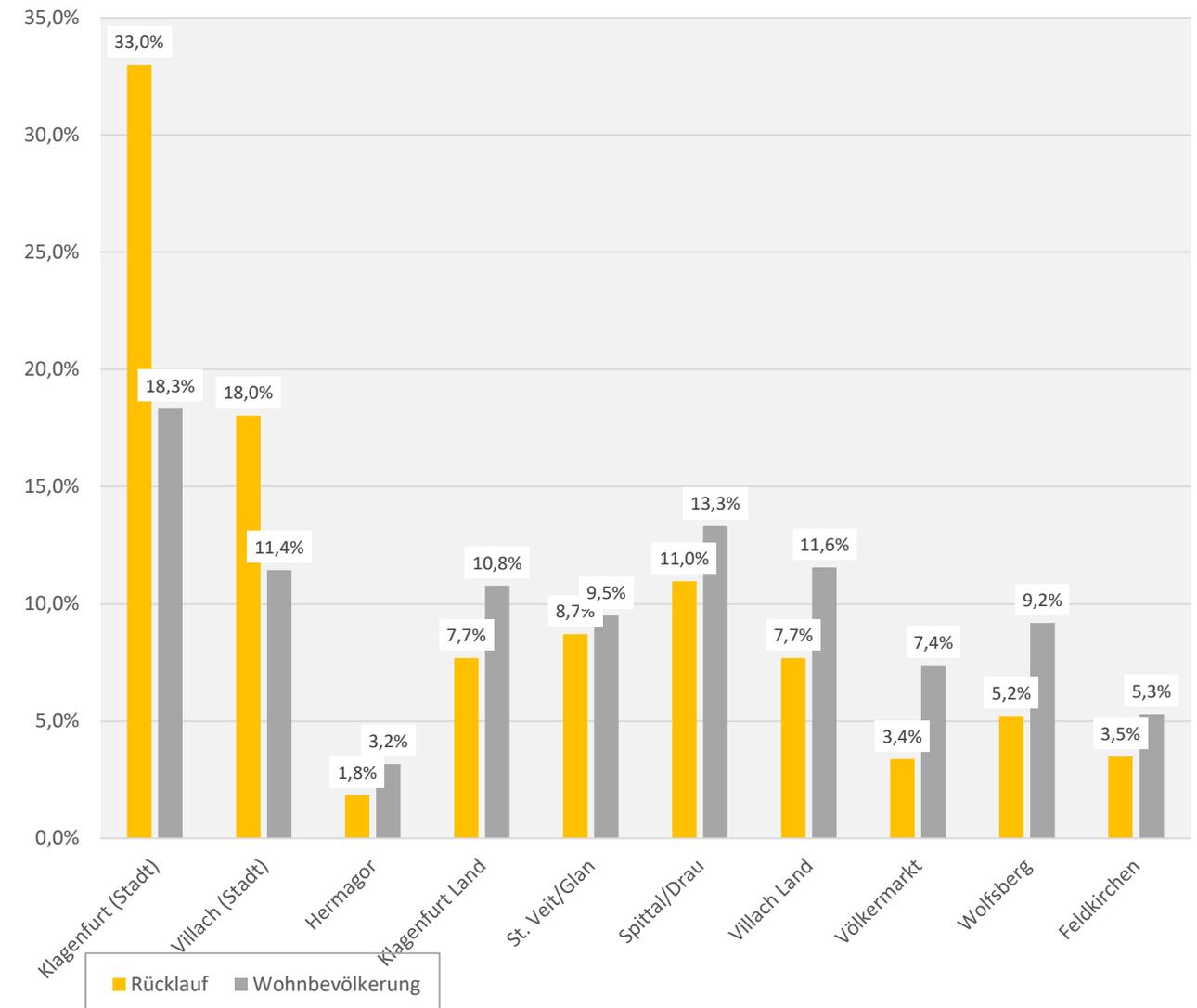


Wohnkosten in Kärnten

Stratifizierung und Rahmenbedingungen

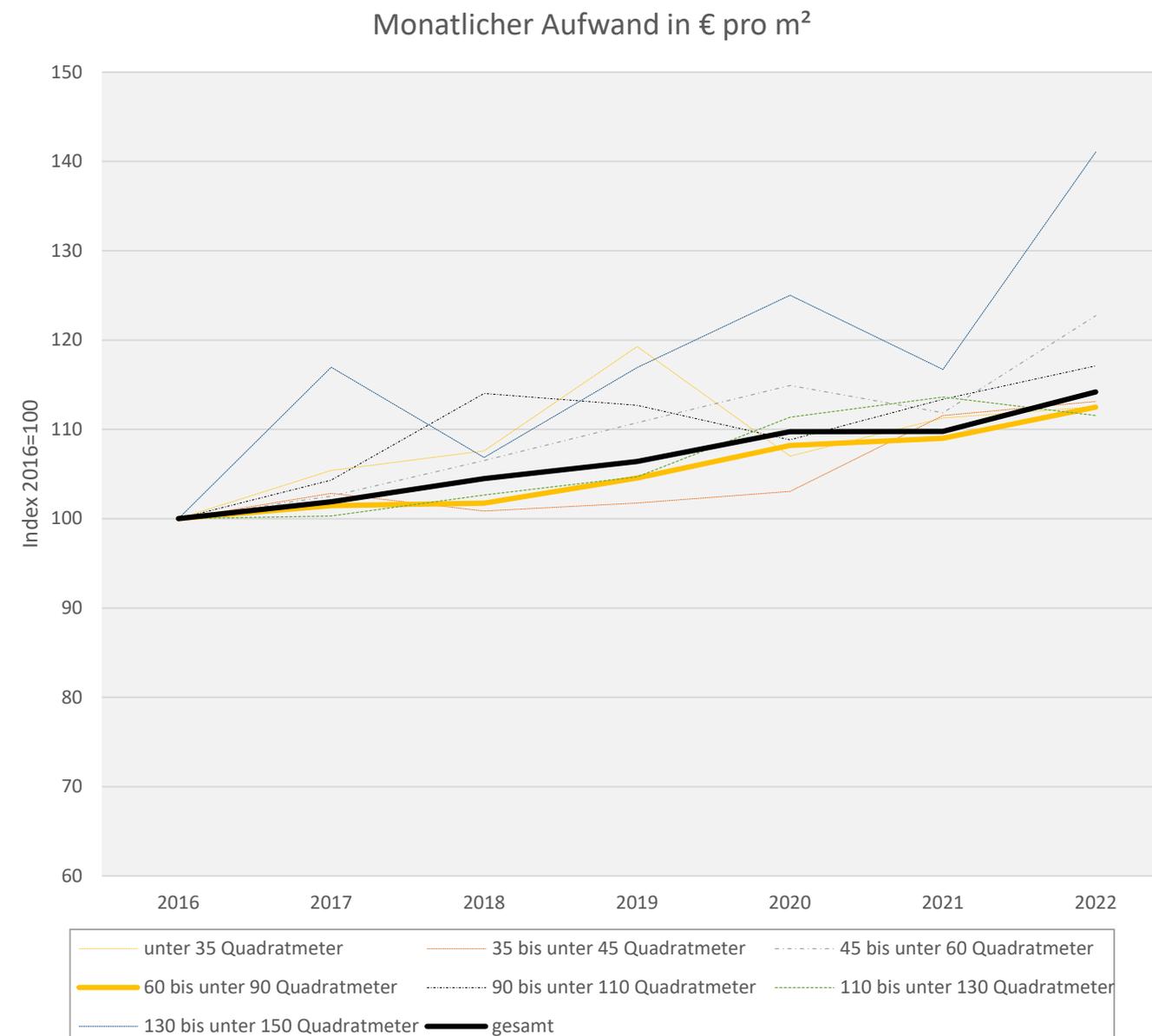
- Die Verteilung des Rücklaufs ist wie auch in den bisherigen Umfragen stärker auf die städtischen Bereiche Klagenfurt und Villach fokussiert.
- Die Wohnbevölkerung ist dabei jedoch nicht das primäre Ausschlusskriterium, da Mietwohnungen in den Städten im Vergleich zu ländlicheren Gemeinden überrepräsentiert sind.
- Insgesamt konnte ein Rücklauf von 1.032 Antworten gezählt werden.
- Erstmals wurden wegen der Teuerung auch Eigentumswohnungen und Eigenheime miterhoben.

Stratifizierung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer



Veränderung der Wohnkosten in Kärnten

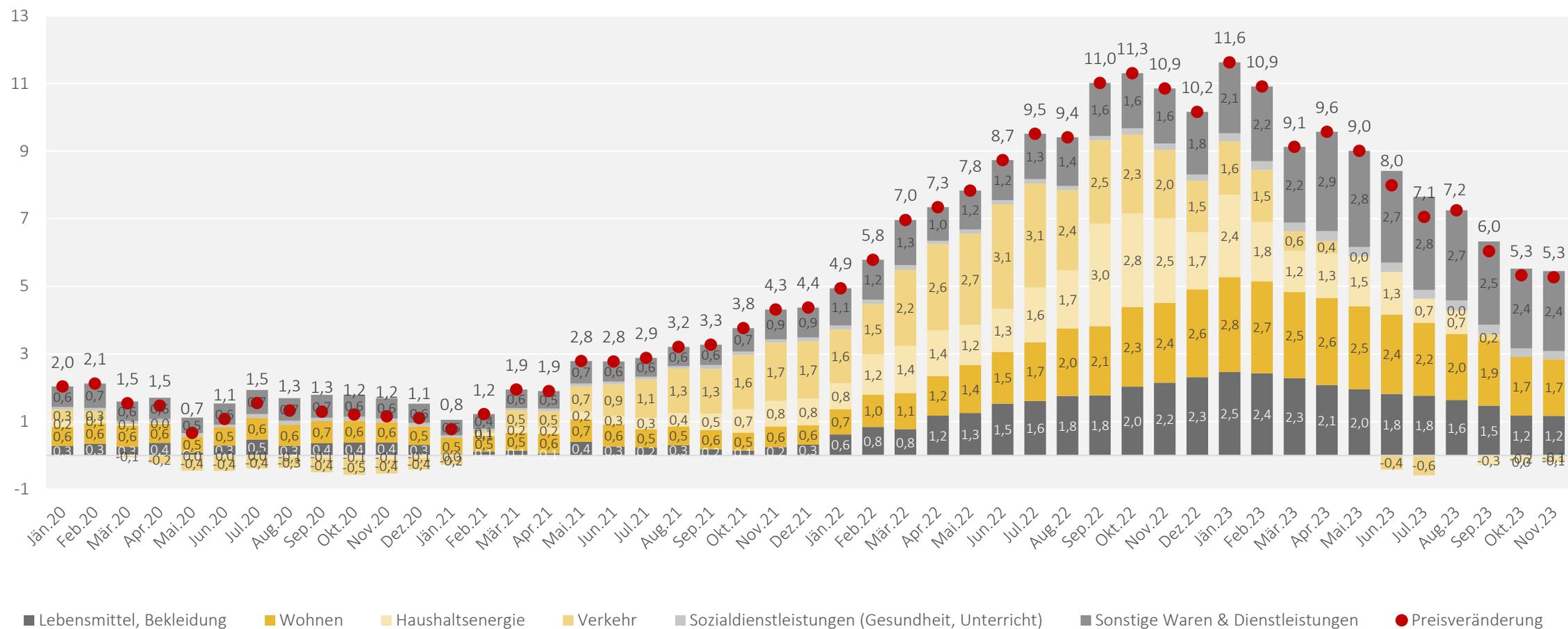
- Ein erster Blick auf die Auswertungen der Wohnkostenerhebung der vergangenen Jahre verdeutlicht eine kontinuierliche Zunahme der Wohnkosten in Kärnten.
- 96 % der befragten Mieterinnen und Mieter in Genossenschaftswohnungen gaben an, dass die Mieten angestiegen sind.
- Ein Blick auf rezente Informationen der Statistik Austria verdeutlicht, dass in nahezu allen Größenklassen Verteuerungen zu beobachten waren (vgl. Abbildung).
- Relevant sind hier insbesondere die Kosten der häufigsten Wohnungsgrößenklasse in Kärnten (60 bis 90 m²).



Quelle: Statistik Austria (2023), eigene Darstellung JR-POLICIES

Treiber der Inflation in Kärnten

Beiträge zur Preisentwicklung in Kärnten [Jän. 20 - Nov. 23 (vorl.)]



Quelle: Statistik Austria (2023), eigene Darstellung JR-POLICIES

Langanhaltend hohe Inflation mit leichtem Rückgang, im Dezember wird jedoch aufgrund von Strom- und Treibstoffentwicklungen (geringere Dämpfung) mit einer Steigerung gerechnet (Schnellschätzung: 5,6 %)

Wohnen, Wasser und Energie umfassen knapp 20 % des Gewichts des VPI – lt. Konsumerhebung sind ärmere Haushalte jedoch genau von diesen Posten besonders stark betroffen

Situation schlechter als in europäischen Vergleichsländern

Prognosen tendenziell zu optimistisch, da der Krieg in Gaza und damit verbundene Verwerfungen die Lage erneut verschärfen dürften

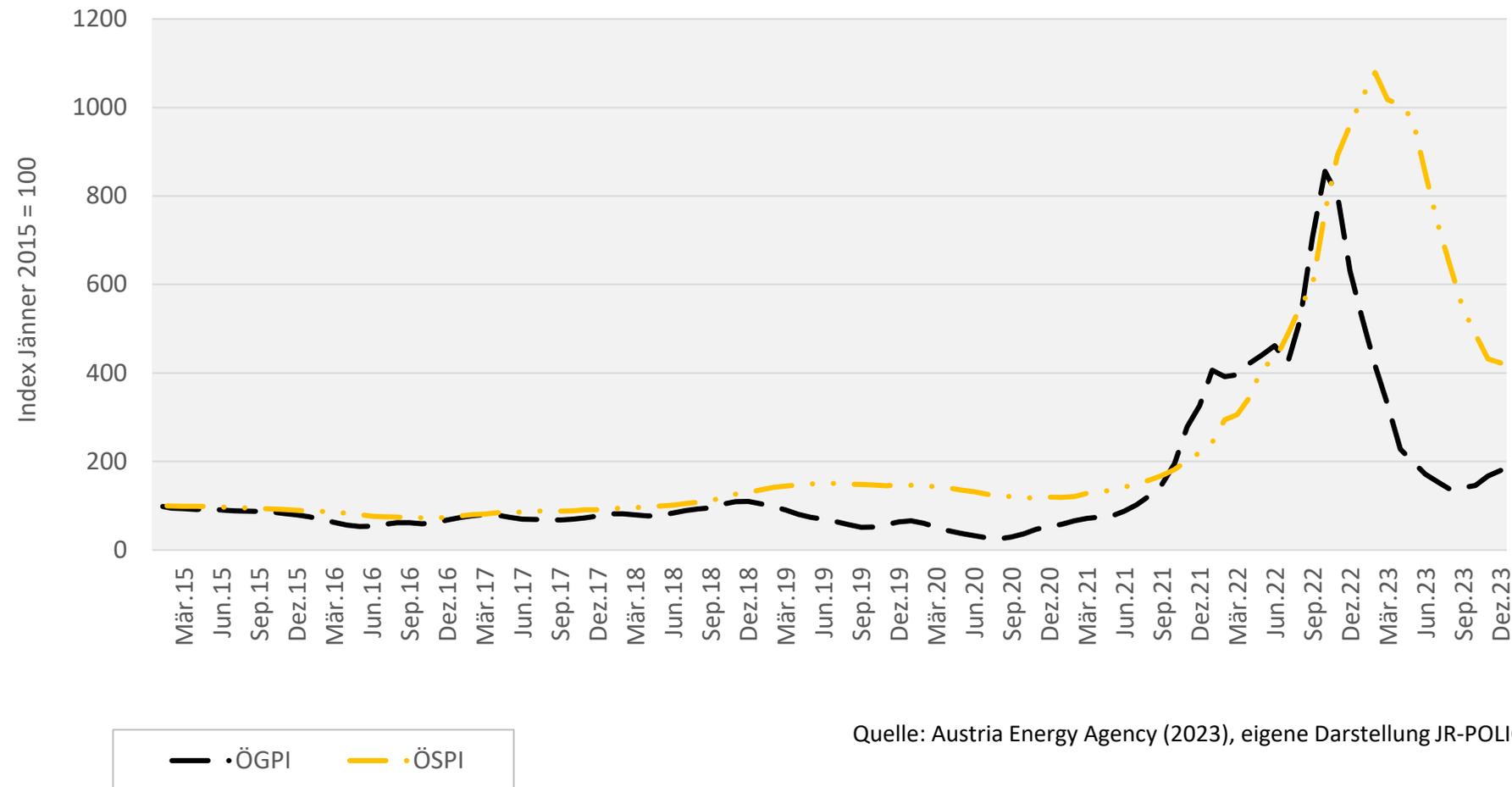
Inflationsprognosen:

2023: 7,7 % - 7,8 %

2024: 4,0 % - 4,2 %

Treiber der Inflation in Kärnten

Entwicklung Energiepreisindices



Quelle: Austria Energy Agency (2023), eigene Darstellung JR-POLICIES

Starke Rückgänge der Energiekosten auf weiterhin hohem Niveau – wobei zuletzt wieder eine gegenläufige Tendenz sichtbar wird.

Während davon ausgegangen werden kann, dass sich dies auch in der Inflation bemerkbar macht, kommt diese Senkung derzeit nicht in diesem Ausmaß bei den Haushalten an.

Gerade Heizkosten sind dabei ein Problem, da unzureichende Dämmung u.ä. nur schwer vom Mieter zu beeinflussen ist.

Kredite und Wohnungsmarkt

- Aufgrund der Teuerung und der angestiegenen Zinsen geht die Nachfrage nach Wohnbaukrediten auf breiter Basis zurück und auch die Bauwirtschaft schränkte Entwicklungsaktivitäten ein.
- Angebotsseitig brachte die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung“ Verschärfungen. Das sorgte speziell bei mittelständigen Haushalten für eine Verschiebung bzw. Abkehr der Pläne für ein Eigenheim.
- Die hohen Zinsen gepaart mit der österreichischen Neigung zu variabler Verzinsung könnten speziell finanzschwächere Haushalte in Bedrängnis bringen.
- Diese Entwicklung sorgt auch für ein Stagnieren der Immobilienpreise auf hohem Niveau. Langfristig besteht hier aufgrund dieser vielfältigen Entwicklungen jedoch das Problem, dass wenig gebaut wird und somit die Preise der Immobilien weiter steigen dürften – dies dürfte regional durchaus heterogen ausfallen. Nach aktuellen Haushaltprognosen wird die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter zurückgehen, wodurch der Wohnraumbedarf trotz der demografischen Entwicklung weiter steigen dürfte.
- Auch für Mieterinnen und Mieter brachte die Inflation durch die Koppelung an den Verbraucherpreisindex eine klare Mehrbelastung. Der Mietpreisdeckel soll hier zumindest ab 2024 eine Begrenzung einziehen.

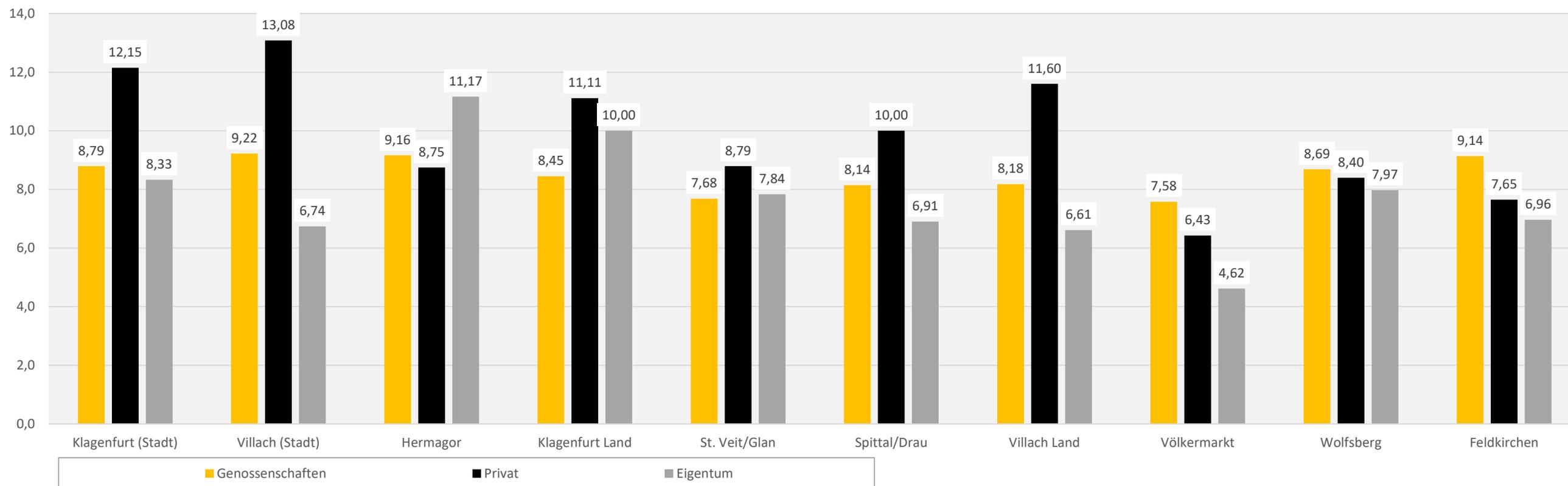
Genossenschaftlicher Wohnbau

- Wohnungsgenossenschaften - Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) oder auch gemeinnützige Wohnbauträger genannt - handeln im Sinne der Gemeinnützigkeit und vertreten damit die Anliegen einer Gemeinschaft. Als Hauptziel sehen gemeinnützige Bauvereinigungen die Versorgung mit Wohnungen für die Bevölkerung. Die Versorgung beinhaltet nicht nur die Errichtung von Neubauten, sondern auch das Verwalten und Sanieren von Bestandsobjekten. Ein Großteil der Einnahmen wird für Investitionen und Bauvorhaben eingesetzt.
- Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen wurden mit dem Ziel gegründet, Menschen mit qualitativem und leistbarem Wohnraum zu versorgen. Dabei spielte nicht nur die soziale Unterstützung von bedürftigen Menschen eine Rolle, u.a. wurde auch das Zusammengehörigkeitsgefühl in der Nachbarschaft gestärkt.
- In Kärnten sind Wohngenossenschaften verhältnismäßig stark vertreten.
- Genossenschaftlicher Wohnbau ist tendenziell günstiger als Wohnungen von Privatanbietern, womit hohe Preise in städtischen Lagen tendenziell stabilisiert werden können.
- Gemeinnützige Bauvereinigungen arbeiten kostendeckend. Durch den Mietpreisdeckel für 2024 ergibt sich hier jedoch ein Spannungsfeld für die Wohnbaugenossenschaften, die hier um eine klare Erhöhung im kommenden Jahr umfallen, was deren finanziellen Spielraum für Grundstücksbevorratung, Neubauaktivitäten und Sanierungen potenziell einschränkt.
- Erhöhte Bautätigkeiten der Genossenschaften könnten die schwächelnde Auftragslage der Bauindustrie etwas kompensieren.

Wohnkosten in Kärnten

Wohnkosten in den Kärntner Bezirken

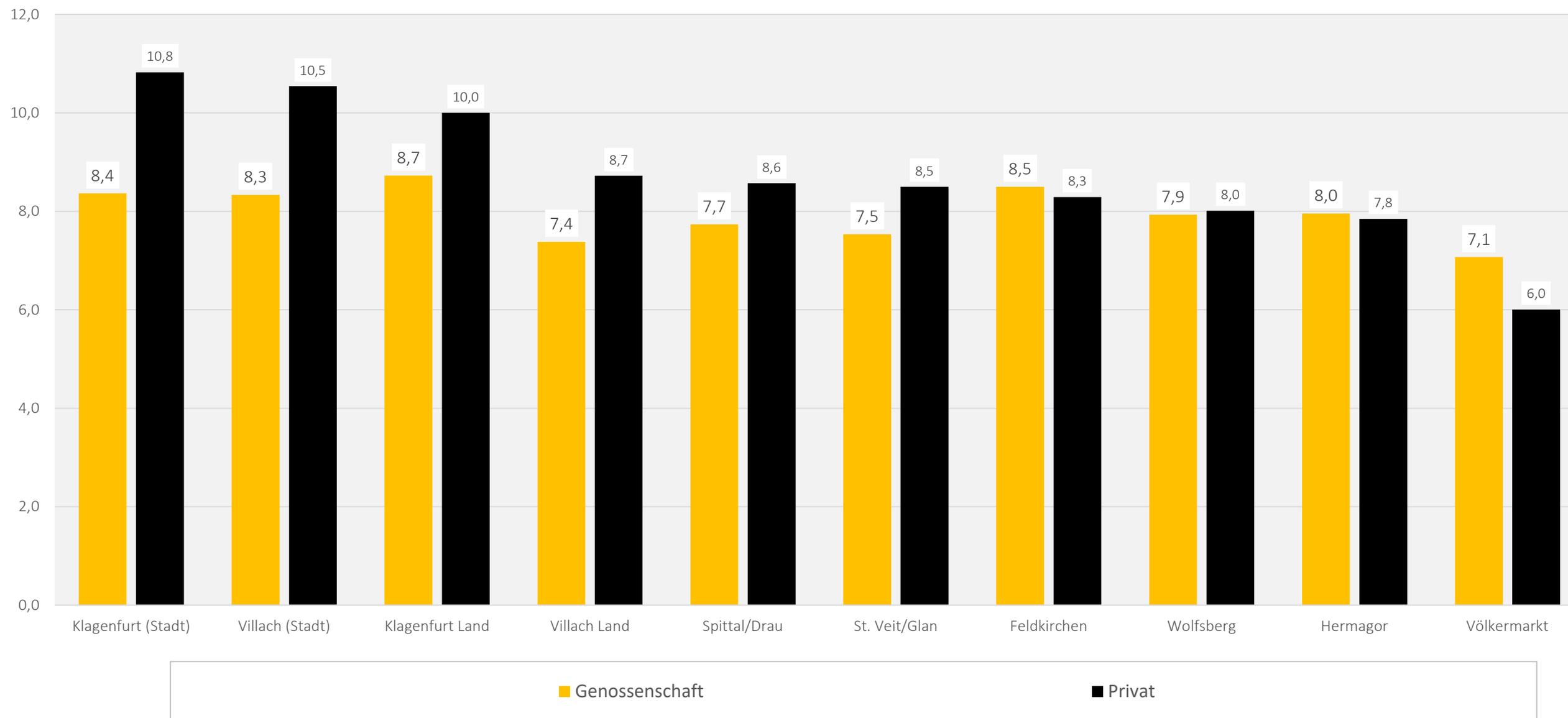
Kosten pro m² nach Bezirk und Kategorie



- Die höchsten Wohnkosten werden in den Bezirken Klagenfurt, Villach sowie Klagenfurt Land verzeichnet, heuer werden allerdings auch in Hermagor verhältnismäßig hohe Kosten beobachtet.
- Die günstigsten Mieten werden in den Bezirken Völkermarkt und St. Veit an der Glan beobachtet.
- Insgesamt fallen die Gesamtkosten der Genossenschaftswohnungen geringer aus als bei den Privaten, wobei es je nach Bezirk durchaus heterogene Ergebnisse gibt. Die regelmäßigen m²-Kosten eines Eigenheims liegen erwartungsgemäß etwas niedriger.

Gesamtwohnkosten Median nach Bezirken 2021

Kosten pro m² nach Bezirk und Kategorie



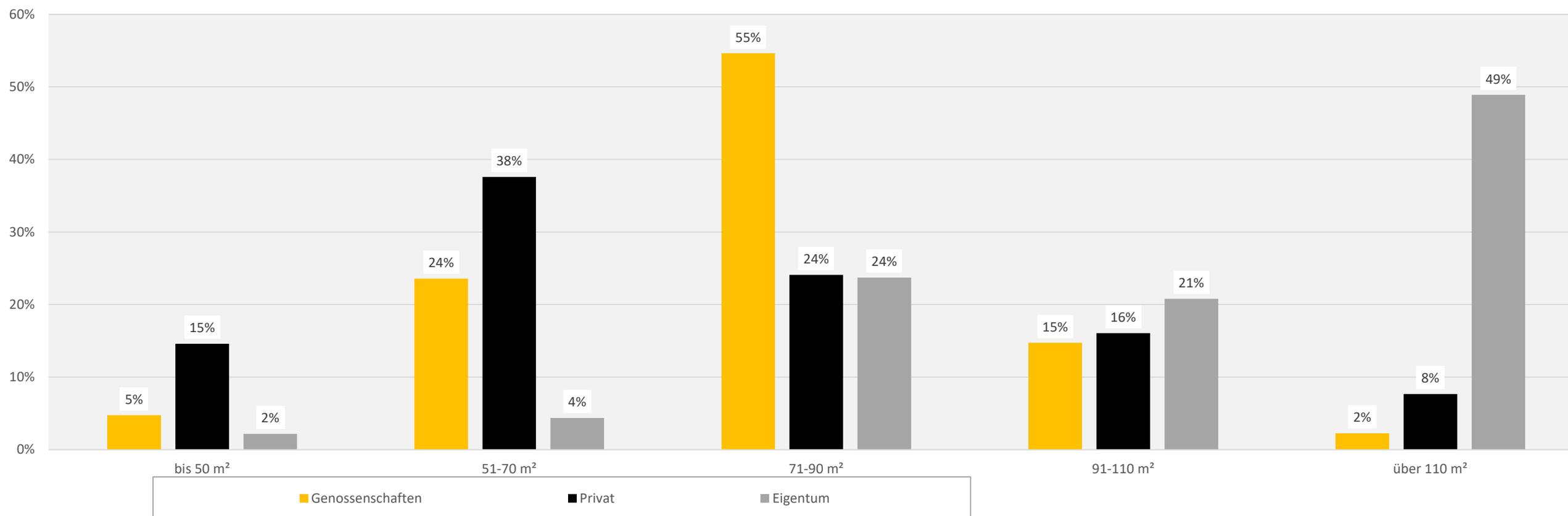
Wohnkosten in Kärnten

Wohnkosten, Wohnungsgröße

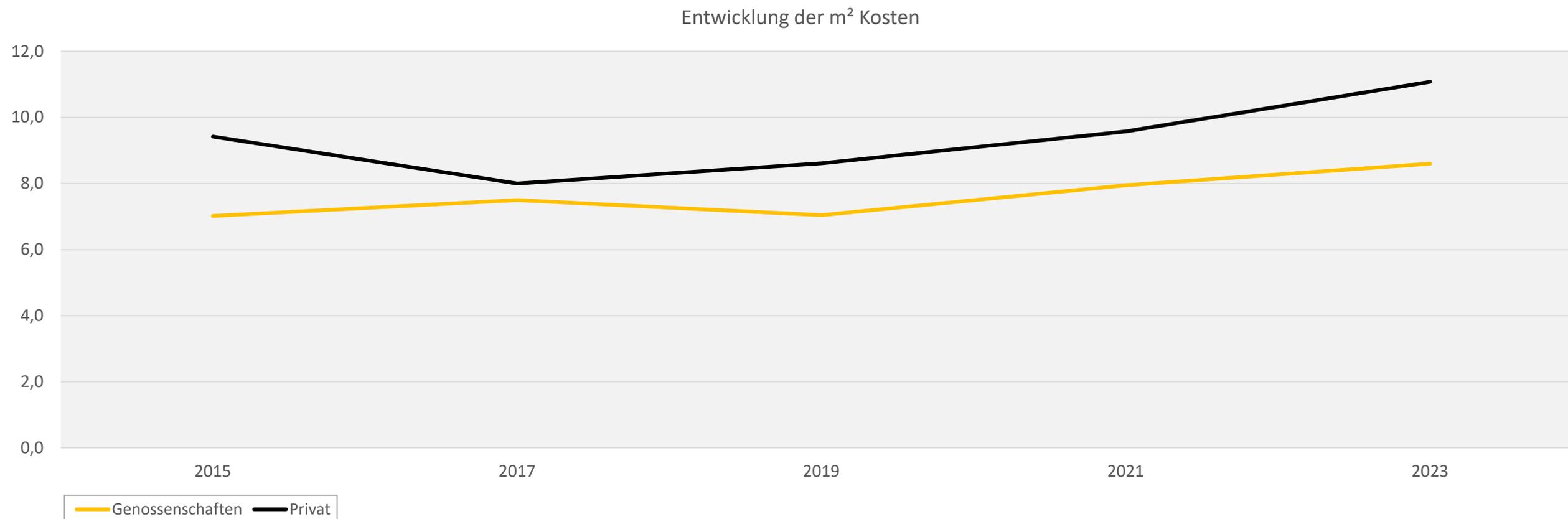
&

Betriebskosten

Teilnahme nach Kategorie



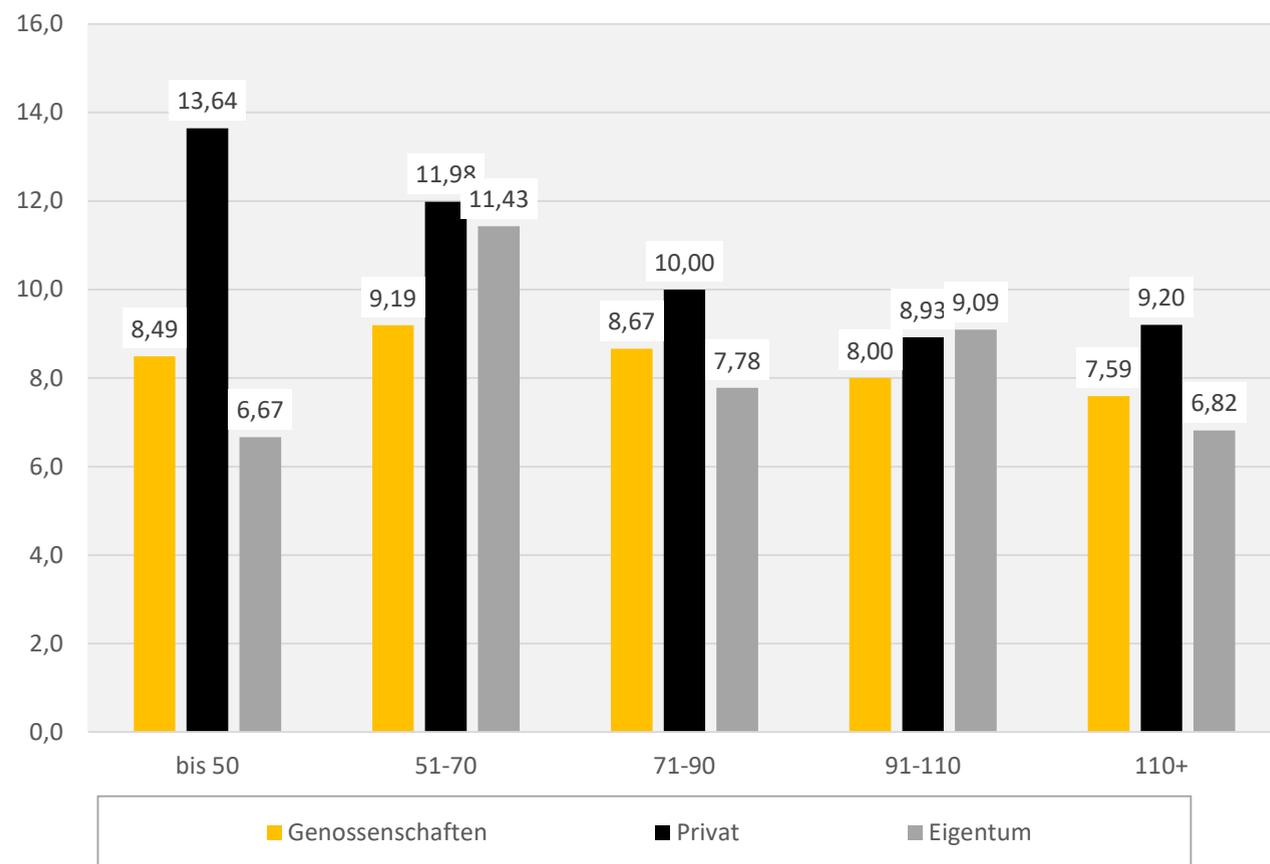
- Die Verteilung des Rücklaufs nach Wohnungsgröße ist im Wesentlichen mit jener vergangener Erhebungen vergleichbar, wobei 51-70 m² großen Wohnungen mit Privatvermietung eine höhere Bedeutung zukommt.
- Die meisten Wohnungen fallen dabei in die Kategorie 71 m² bis 90 m², was sich auch mit Daten der Statistik Austria deckt.
- Private Mietwohnungen sind tendenziell kleiner, Eigentumswohnungen und Häuser größer.



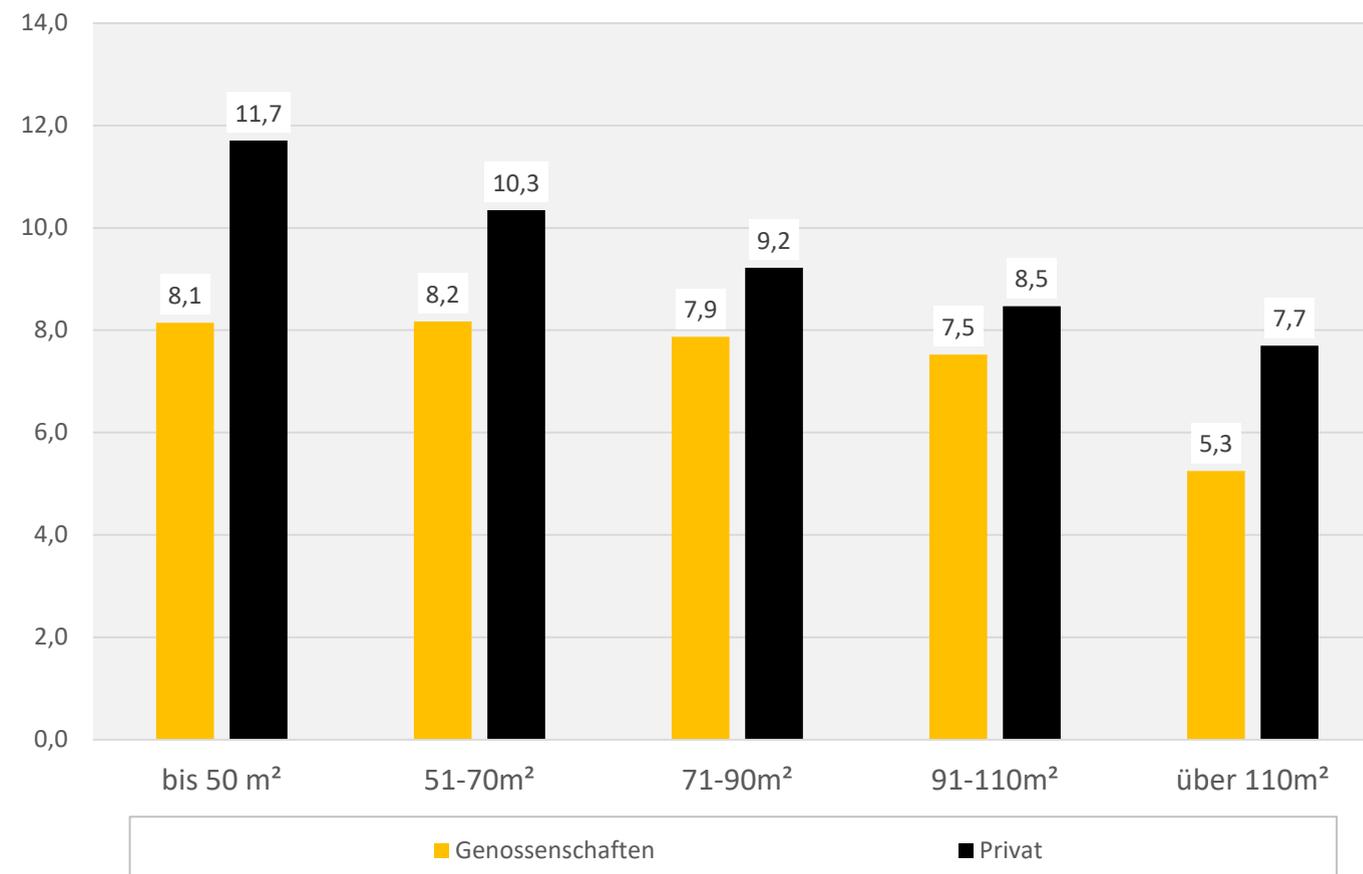
- Der Anstieg der m² Kosten von Privaten und Genossenschaften divergierte im Anstieg von 2021 auf 2023.
- Generell wurde in den letzten beiden Befragungen jedoch ein kontinuierlicher Anstieg beobachtet. Dieses Bild stimmt mit der Selbsteinschätzung der Befragten sowie Daten zur Preisentwicklung der Statistik Austria überein.

Gesamtwohnkosten 2023 - Medianwert in € pro m²

Kosten pro m² und Kategorie 2023, Medianwert

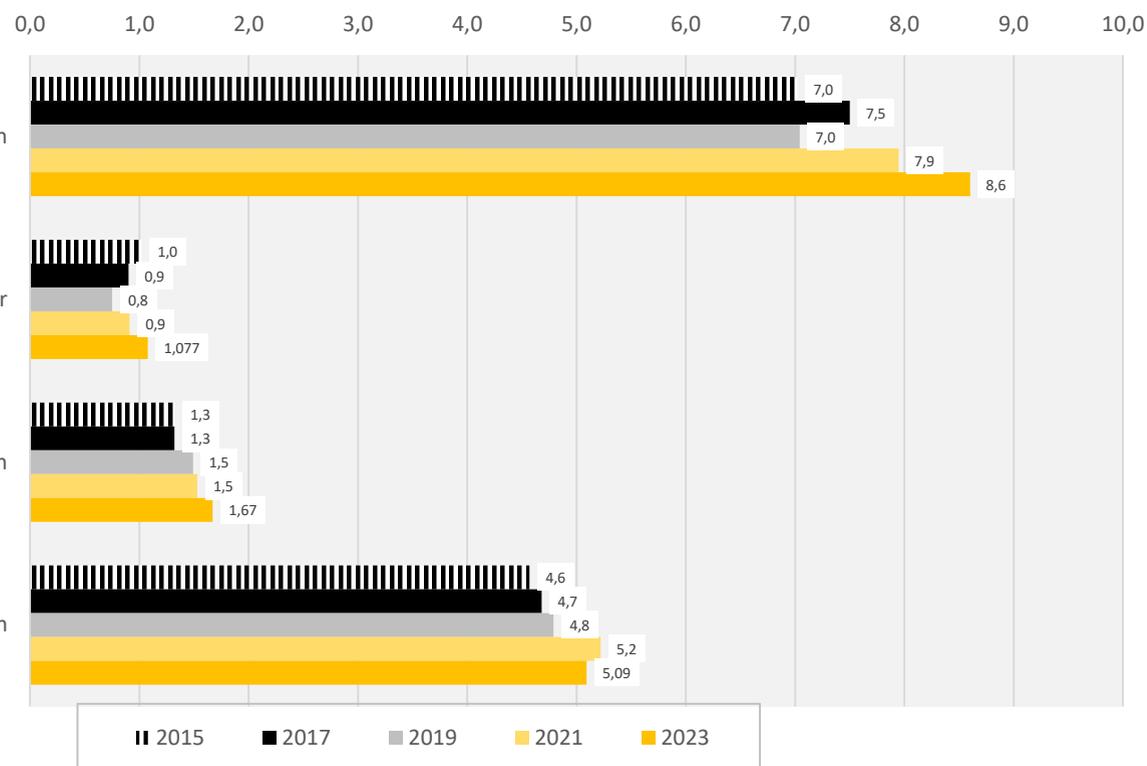


Kosten pro m² und Kategorie 2021, Medianwert

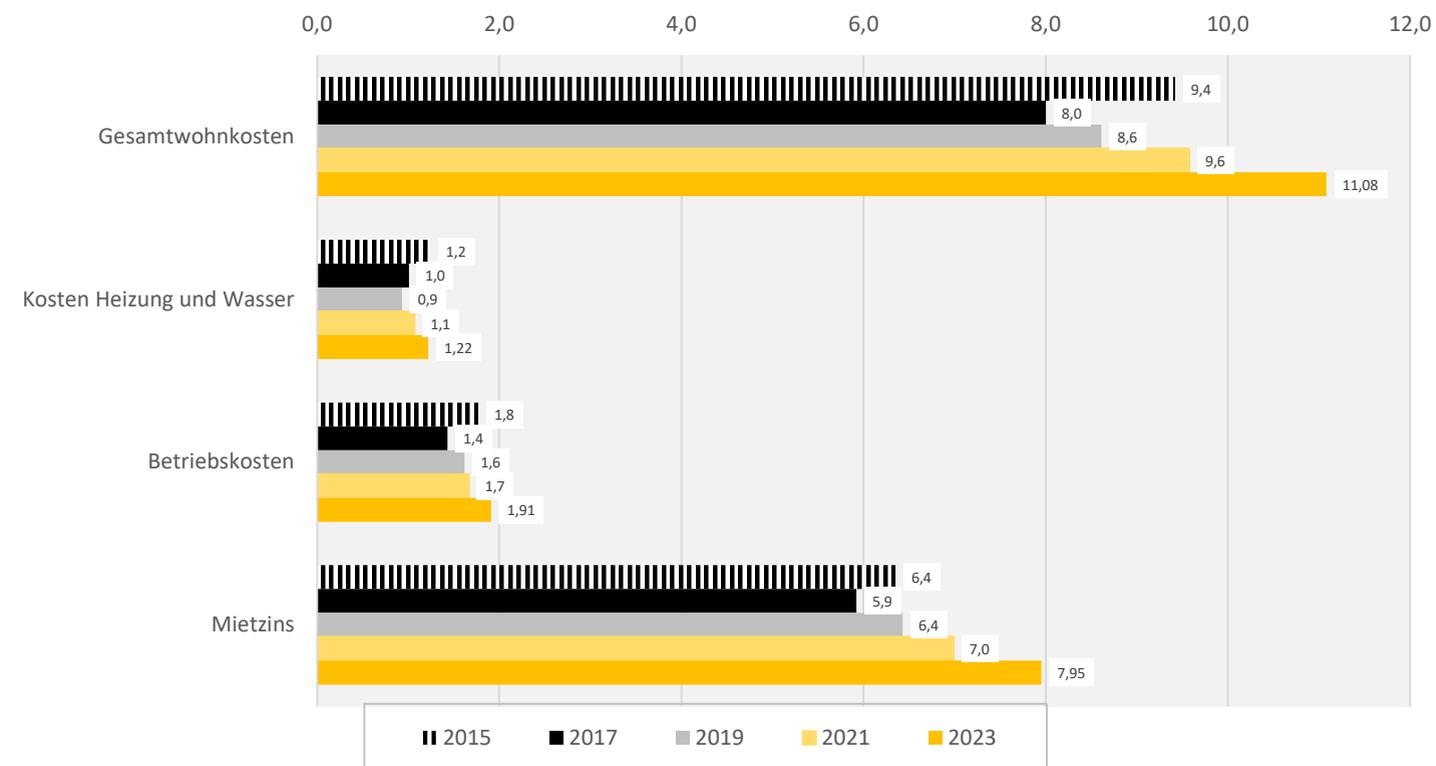


- Wie auch bei den vergangenen Erhebungen verdeutlicht sich tendenziell eine Reduktion der durchschnittlichen Wohnkosten pro Quadratmeter mit steigender Größe der Wohnung.
- Die Kosten stiegen dabei im Vergleich zu 2021 in allen Kategorien an - eine Verteuerung, die auch in weiteren Auswertungen sowie in den rezenten Informationen der Statistik Austria ausgewiesen wird.

Kosten Genossenschaften - Jahresvergleich



Kosten Privatwohnungen - Jahresvergleich



■ Eine Gliederung der Kosten in unterschiedliche Kategorien verdeutlicht die Treiber der Preisanstiege.

■ Da es sich hierbei um den Median der Kosten nach Kategorien handelt, sind die dargestellten Werte bei dieser Betrachtung jedoch nicht additiv. Auch der Rücklauf reduziert sich bei dieser aufgegliederten Darstellung.

■ Hier zeigt sich jedoch ein klarer Unterschied bei der Entwicklung des Mietzins gegenüber der Rücklage zwischen privaten und genossenschaftlichen Vermietungen, während sich Wasser-, Heiz- und Betriebskosten ähnlich entwickelten.

- Wie in den Vorjahren wurde die Belastung (Ausgaben für Wohnkosten in %) auf Basis der Einkommenskategorie geschätzt (Mittelwerte sowie Grenzwerte: 1.090 € bzw. 2.915 €). Aufgrund der ansteigenden Teuerung wurden die Grenzen für diese Umfrage jedoch angehoben.
- Der Anteil der Wohnkosten am Einkommen geht mit steigendem Einkommen tendenziell zurück.

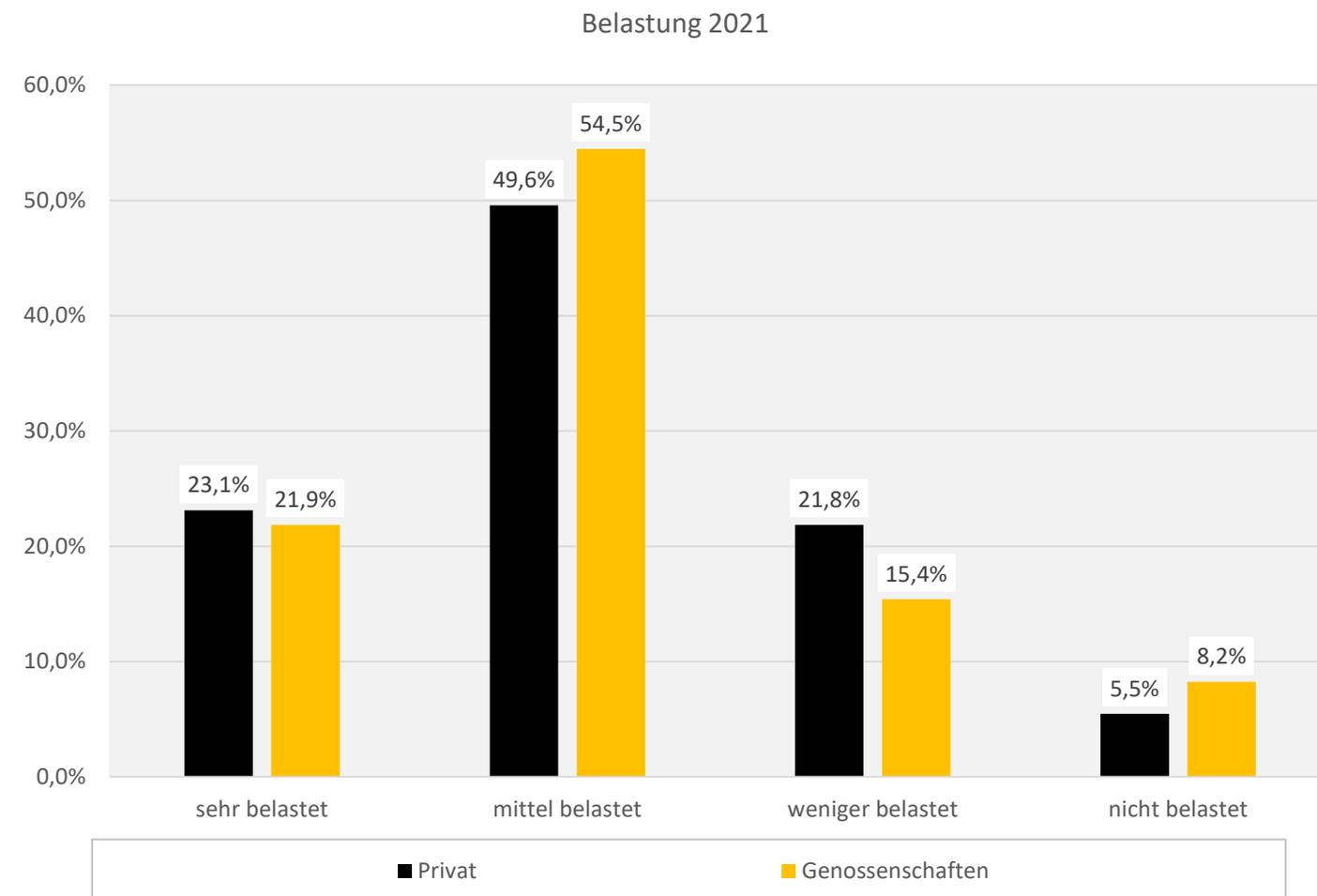
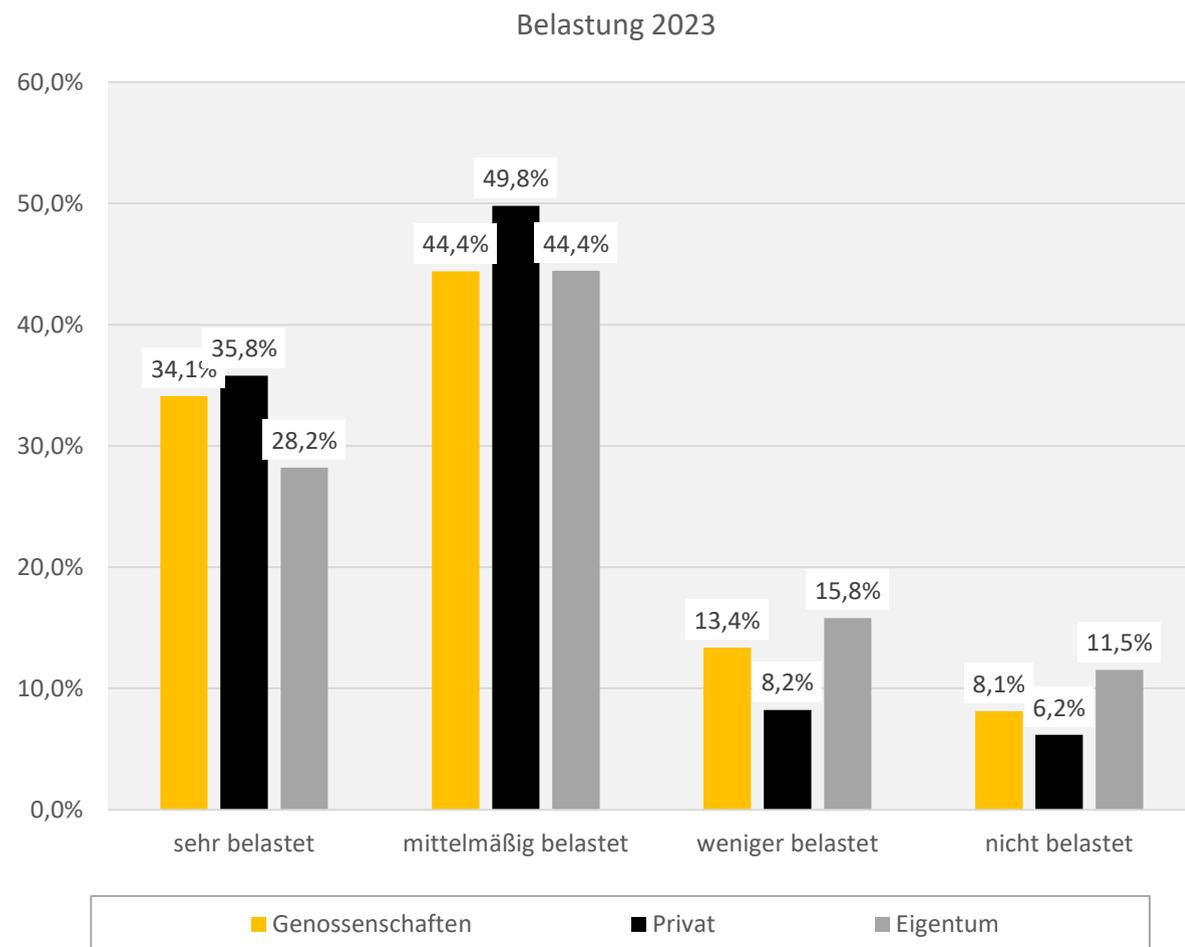
Haushaltseinkommen	Genossenschaften			Private		
	Wohnungsgröße in m ²	Gesamtwohnkosten in €	Ausgaben für Wohnkosten in %	Wohnungsgröße in m ²	Gesamtwohnkosten in €	Ausgaben für Wohnkosten in %
unter 1090 Euro	72	614,225	56,35%	44	473,5	43,44%
1.091 bis 1.455 Euro	70	620,8	48,77%	65	625	49,10%
1.456 bis 1.820 Euro	75	634	38,71%	67	790	48,23%
1.821 bis 2.180 Euro	75	575	28,74%	60	741,915	37,09%
2.181 bis 2.550 Euro	75	650	27,48%	75	720	30,44%
2.551 bis 2.915 Euro	84	690	25,25%	75	825,23	30,20%
über 2.915 Euro	78	720	24,70%	75	901	30,91%

Wohnkosten in Kärnten

Belastung

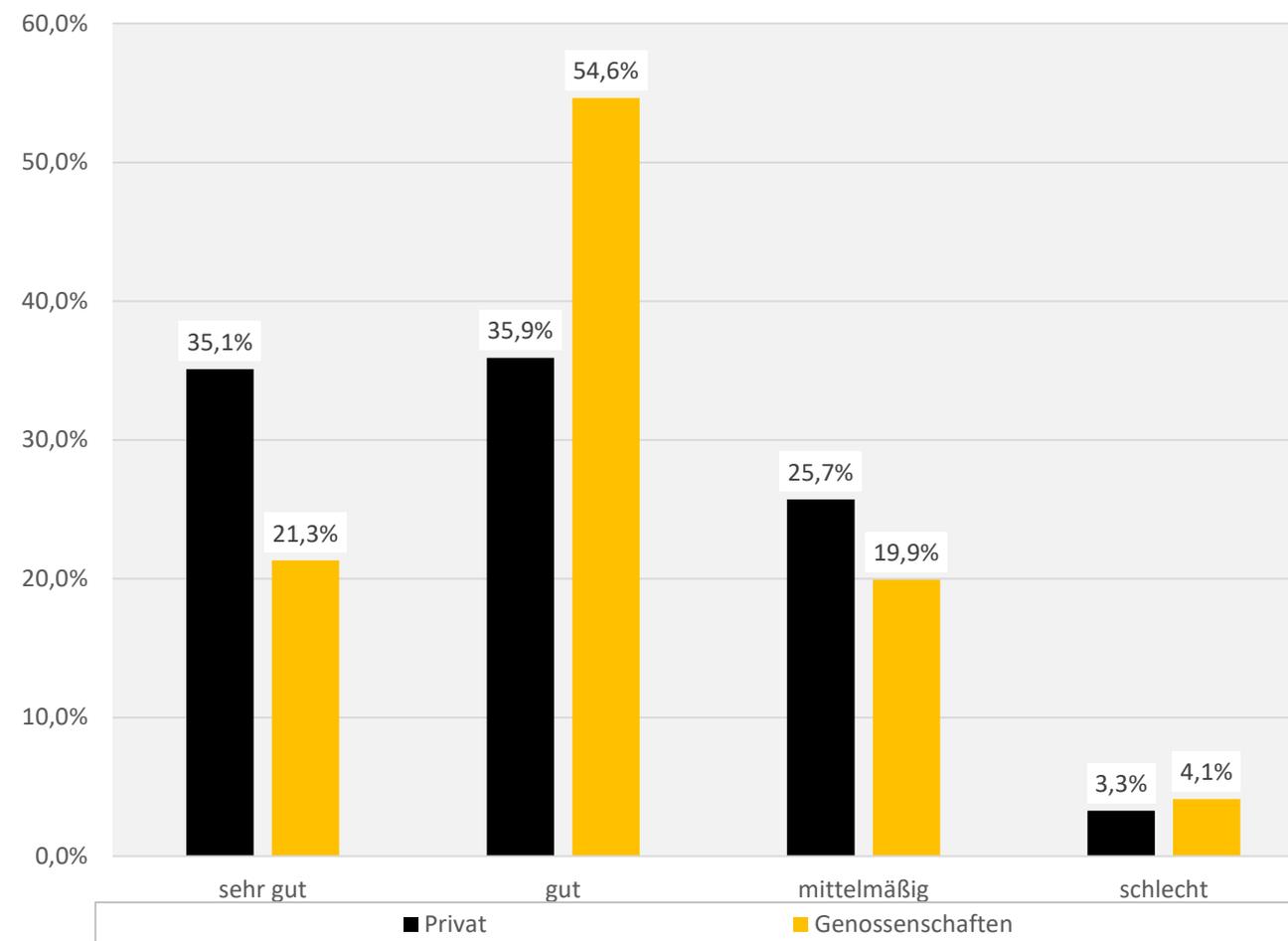
&

Zufriedenheit

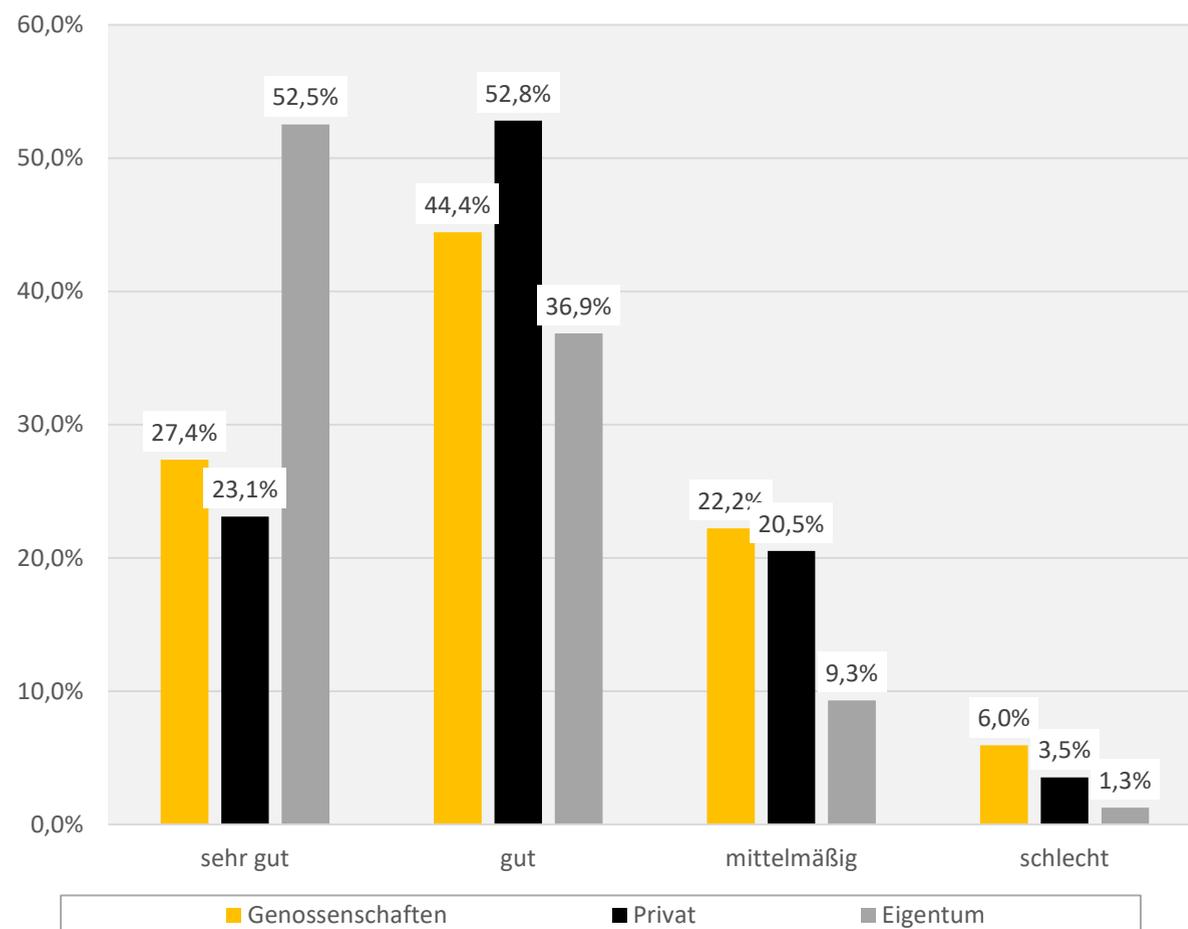


- Die gefühlte Belastung durch die Wohnkosten stieg im Vergleich zu 2021 erheblich an. Auffällig ist dabei, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch Mieterinnen und Mieter von Genossenschaftswohnungen geringere Belastungen erfahren als Privatmieterinnen und -mieter.

Beurteilung Wohnsituation 2021



Beurteilung Wohnsituation 2023



- Der überwiegende Teil der Befragten ist mit seiner derzeitigen Wohnsituation sehr zufrieden oder zufrieden, wobei Private, aber vor allem Eigentümerinnen und Eigentümer zufriedener sind.
- Diese Werte haben sich für den genossenschaftlichen Wohnbau im Vergleich zu 2021 ein wenig verschlechtert, wobei hier eine Polarisierung zu beobachten ist.

- Der Anteil der Alleinverdienerinnen und Alleinverdiener liegt bei genossenschaftlichen und privaten Mietwohnungen etwa bei 54-55 %, bei Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen deutlich geringer (29 %).
- Zudem bezog nur ein geringer Teil der Befragten Wohnbeihilfe für seine oder ihre Mietwohnung. Lediglich 4-5 % aller Befragten waren Wohnbeihilfeempfänger.
- Das Verhältnis befristeter Mietverträge ist gut mit den Ergebnissen aus den Vorjahren vergleichbar. Während das Verhältnis von befristeten zu unbefristeten Verträgen bei privaten Wohnungen etwa ausgeglichen ist (55 % befristet), spielen befristete Verträge bei genossenschaftlichen Wohnungen keine Rolle (3 %).
- Bei Genossenschaften gaben jeweils etwa 50 % an, Kautio oder Finanzierungsbeitrag getragen zu haben, nur rd. 31 % gaben Ablösen als Anfangskosten an. Bei den Privaten gaben 97 % an, eine Kautio entrichtet zu haben. Ablöse und Provision wurde in 28 % bzw. 23 % der Nennungen fällig.
- Zwar gibt es mittlerweile das Bestellerprinzip für Maklerprovisionen, hier gibt es aber durchaus noch Spielraum für Umgehungskonzepte.

- Die Wohnbeihilfe kann von der Mieterin/vom Mieter einer Wohnung beantragt werden, wenn sie oder er durch den Wohnungsaufwand einer Mietwohnung unzumutbar belastet wird. Die Wohnbeihilfe ist somit ein gutes Mittel, um das Wohnen für Menschen mit wenig Einkommen leistbarer zu machen.
- Bei Wohnungen, für die 2019 erstmalig Wohnbeihilfe angesucht wurde, darf der reine Netto-Mietzins € 7,81 pro m² nicht übersteigen, wodurch Mieterinnen und Mieter von Privatwohnungen durchaus ausgeschlossen werden.
- Nach Daten des Landes und der Statistik Austria beträgt der Anteil der Wohnbeihilfeempfänger gemessen an den gemieteten Hauptwohnsitzen 2020 zwischen 12-13 %.

	<u>Gemietete Hauptwohnsitze in Kärnten</u>	<u>Anzahl der gestellten Wohnbeihilfeanträge</u>	<u>Anzahl der bewilligten Wohnbeihilfeanträge</u>	<u>Anteil der genehmigten Anträge in %</u>	<u>Wohnbeihilfeempfänger als Anteil der gemieteten Hauptwohnsitze in %</u>
2015	79.500	19.747	14.875	75,3	18,7
2016	88.400	19.368	14.383	74,3	16,3
2017	87.600	18.561	13.502	72,7	15,4
2018	84.600	17.405	13.064	75,1	15,4
2019	85.800	16.073	11.688	72,7	13,6
2020	86.300	15.406	10.875	70,6	12,6
2021					
2022					
2023					

- Untere Einkommenschichten sind besonders stark von den Erhöhungen betroffen, da die Wohnkosten einen wesentlichen Teil des Haushaltseinkommens binden.
 - Mietkosten haben sich infolge der hohen Inflation deutlich erhöht.
 - Im privaten Markt wird die beständig hohe Inflation die Kosten weiter nach oben treiben.
- Genossenschaftswohnungen sind in der Regel günstiger als Privatwohnungen. Das bestehende Angebot an Genossenschaftswohnungen hat moderierend auf die Preise gewirkt:
 - Insbesondere im urbanen Raum, in Klagenfurt und Villach, steigen die Kosten im privaten Bereich deutlich stärker als bei Genossenschaftswohnungen – wir gehen hier von einem steigenden Bedarf aus.
 - Die Befristung von Mietverträgen kann die Preise weiter nach oben treiben.
- Die Zufriedenheit bei Genossenschaftswohnungen ist hoch, wobei hier eine Polarisierung zu beobachten ist.
- Genossenschaftswohnungen sind auch außerhalb der Zentralräume zu forcieren (in regionalen Zentren, insbesondere in Unterkärnten), auch hier verteuern sich die Grundstückspreise. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnkosten auch in regionalen Zentren steigen werden.
- Strategische Vorgehensweisen und langfristige Planung: Investitionen in Immobilien folgen in der Regel langfristigen (Portfolio-) Entscheidungen: Reserven schaffen, die benötigten Flächen frühzeitig sichern, um den künftigen Bedarf auch decken zu können.

- Finanziellen Spielraum des genossenschaftlichen Wohnbaus sicherstellen
- Sichtung vorhandener Flächen bzw. möglicher Erweiterungen auch im Hinblick auf Entwicklungen von peripheren Flächen mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung
- Bestandsausbau mit niedrigeren Kosten durch Verdichtungen, Erhöhungen und gut angebundene Randlagen
- Erhöhte Laufzeiten für minimale Befristung (z.B. drei auf fünf Jahre) als Sicherheit und Preisstabilisator für Mieterinnen und Mieter

JOANNEUM RESEARCH
Forschungsgesellschaft mbH

POLICIES – Institut für Wirtschafts-
und Innovationsforschung

Lakeside B13b, A-9020 Klagenfurt, Austria
Tel. +43 316 876-1561
policies@joanneum.at

www.joanneum.at/policies



Im Auftrag der

