



villach

STUDIE ZUM WOHNUNGSMARKT DER STADT VILLACH

PRESSEUNTERLAGEN

FH-PROF. DR.^{IN} KATHRIN STAINER-HÄMMERLE

FH-PROF. DR. ALEXANDER SCHWARZ-MUSCH

9. Juni 2022

1. Wie entwickelt sich der **Bedarf an Wohnraum** in der Stadt Villach in den nächsten 5 Jahren (d.h. bis 2027) und welche Tendenzen zeigen sich darüber hinaus?
 - Wie wird der Villacher Wohnungsmarkt durch zentrale Stakeholder (Arbeitgeber, Wohnbaugenossenschaften, Immobilienmakler) eingeschätzt?
 - Welche Konsequenzen ergeben sich aus der demographischen Entwicklung der Stadt Villach für den Wohnungsbedarf?
 - Wie ist der aktuelle Leerstand am Villacher Wohnungsmarkt einzuschätzen?

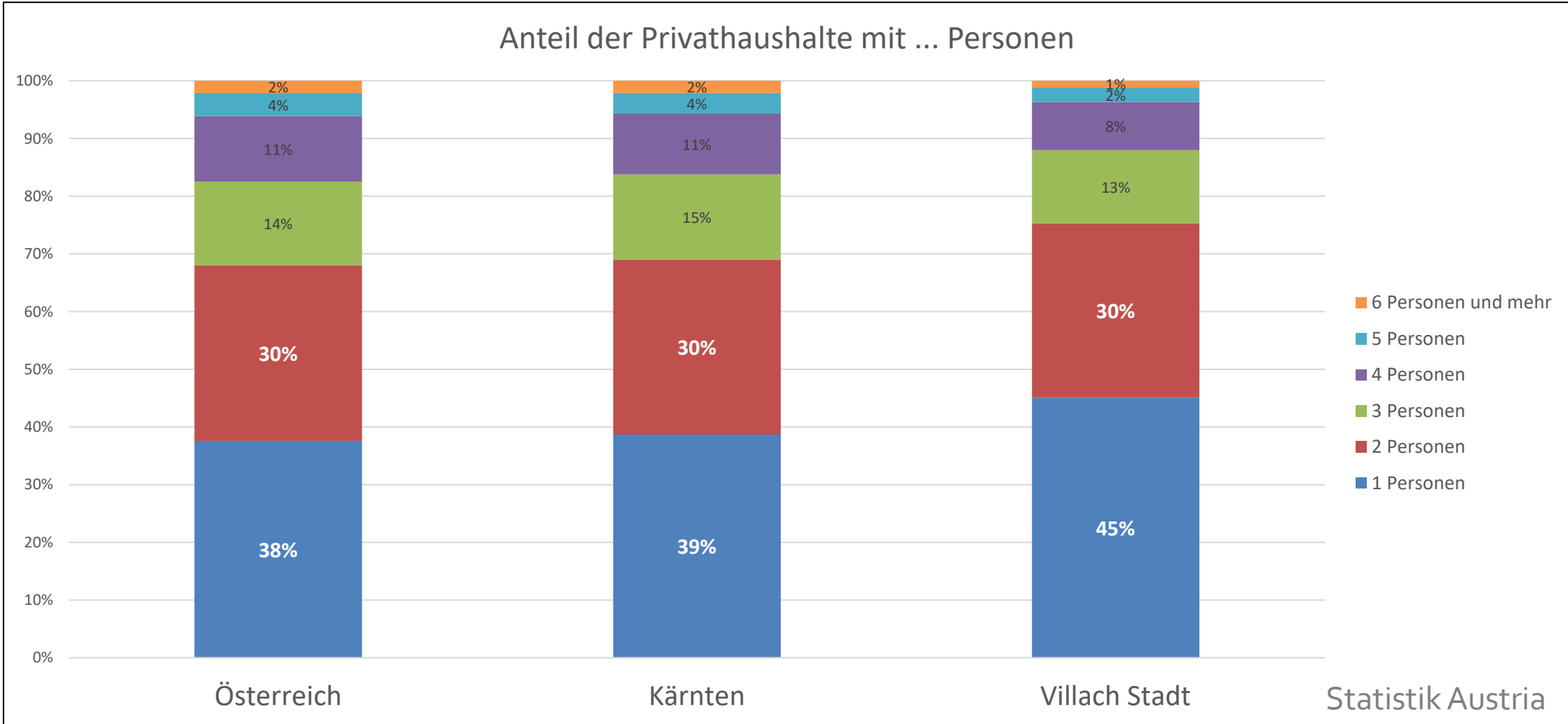
2. Welche Anforderungen stellt die **Villacher Bevölkerung** an den Wohnraum?

- ✓ Sekundäranalysen & Prognosemodell zur demographischen Entwicklung Villachs
- ✓ Sekundäranalysen zum Villacher Wohnungsmarkt
- ✓ Vergleich der Angebotsdichte auf Online-Plattformen
- ✓ Durchführung von Expert*innenbefragungen (Wohnbaugenossenschaften, Immobilienmakler*innen, Arbeitgeber)
- ✓ Social-Media-Befragung der Villacher Bevölkerung

Demographische Entwicklung		Bauvorhaben	Derzeitiger Wohnungsmarkt	
<ul style="list-style-type: none"> Wachsende Stadt (+ 2,46 % bis 2027)* Trend zu älterer Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> Rückgang der Haushaltsgrößen (Ø 1,97 Personen) Steigender Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten 	<ul style="list-style-type: none"> Von 2019-2021 wurden 56 Wohnbauvorhaben (2.741 Wohneinheiten) genehmigt, davon 16 % gemeinnützig Auf Basis dieser Bauvorhaben wird Wohnungsbestand in den nächsten Jahren um 6 %-Punkte wachsen. 		

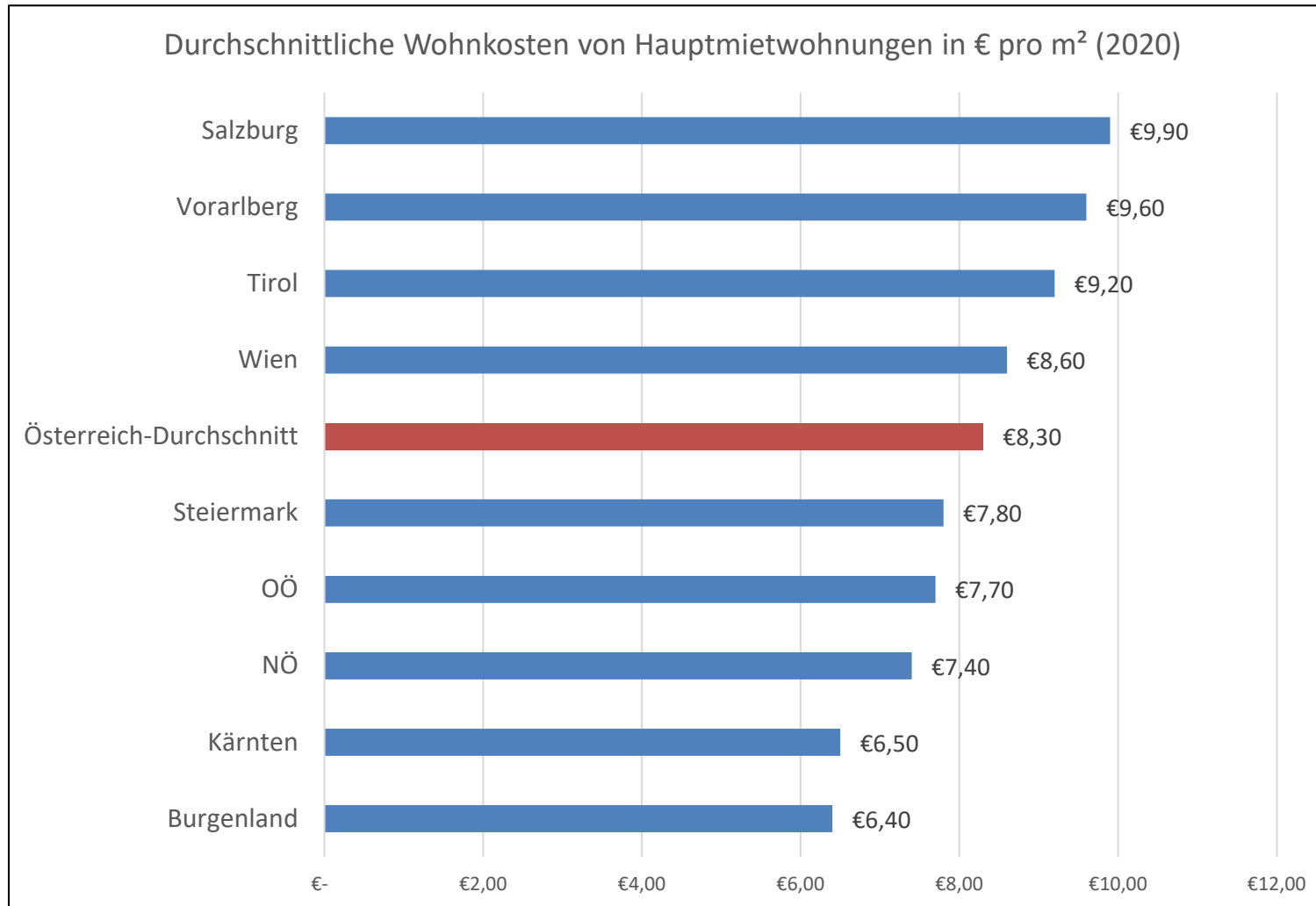
* In der Vergangenheit wurden Prognosen von der Stadt Villach meist übertroffen.

Hoher Anteil an **Single-Haushalten** in Villach



Demographische Entwicklung		Bauvorhaben	Derzeitiger Wohnungsmarkt	
<ul style="list-style-type: none"> Wachsende Stadt (+ 2,46 % bis 2027)* Trend zu älterer Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> Rückgang der Haushaltsgrößen (Ø 1,97 Personen) Steigender Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten 	<ul style="list-style-type: none"> Von 2019-2021 wurden 56 Wohnbauvorhaben (2.741 Wohneinheiten) genehmigt, davon 16 % gemeinnützig Auf Basis dieser Bauvorhaben wird Wohnungsbestand in den nächsten Jahren um 6 %-Punkte wachsen. 	<ul style="list-style-type: none"> Trend zu höheren Anforderungen an den Wohnraum Hohe Mieten / Kaufpreise und Betriebskosten als Problem Wohnungsangebot als (zu) gering eingeschätzt 	

* In der Vergangenheit wurden Prognosen von der Stadt Villach meist übertroffen.



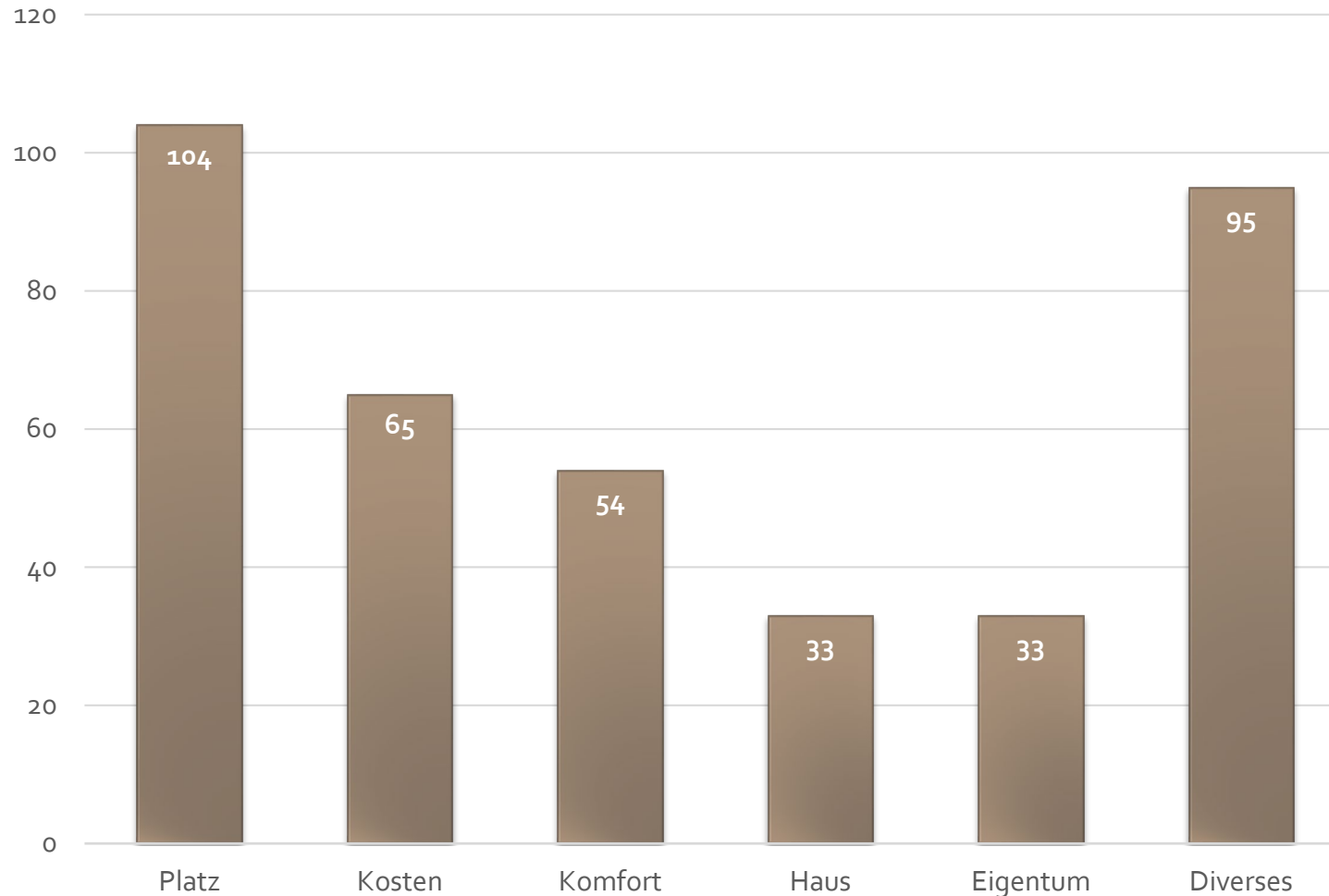
- Die Ø Gesamtwohnkosten (Miete und Betriebskosten) liegen in Kärnten bei € 6,50 /m².
- Damit ist Wohnen lediglich im Burgenland günstiger als in Kärnten

[Quelle: Statistik Austria, EU-SILC, 2020]

Genossenschaftswohnungen		Rang	Private Mietwohnungen	
Klagenfurt Land	100%	1.	100%	Klagenfurt Stadt
Feldkirchen	98%	2.	97%	Villach Stadt
Klagenfurt Stadt	97%	3.	93%	Klagenfurt Land
Villach Stadt	95%	4.	81%	Villach Land
Hermagor	92%	5.	80%	Spittal
Wolfsberg	91%	6.	79%	St Veit
Spittal	89%	7.	77%	Feldkirchen
St Veit	86%	8.	74%	Wolfsberg
Villach Land	85%	9.	72%	Hermagor
Völkermarkt	82%	10.	56%	Völkermarkt

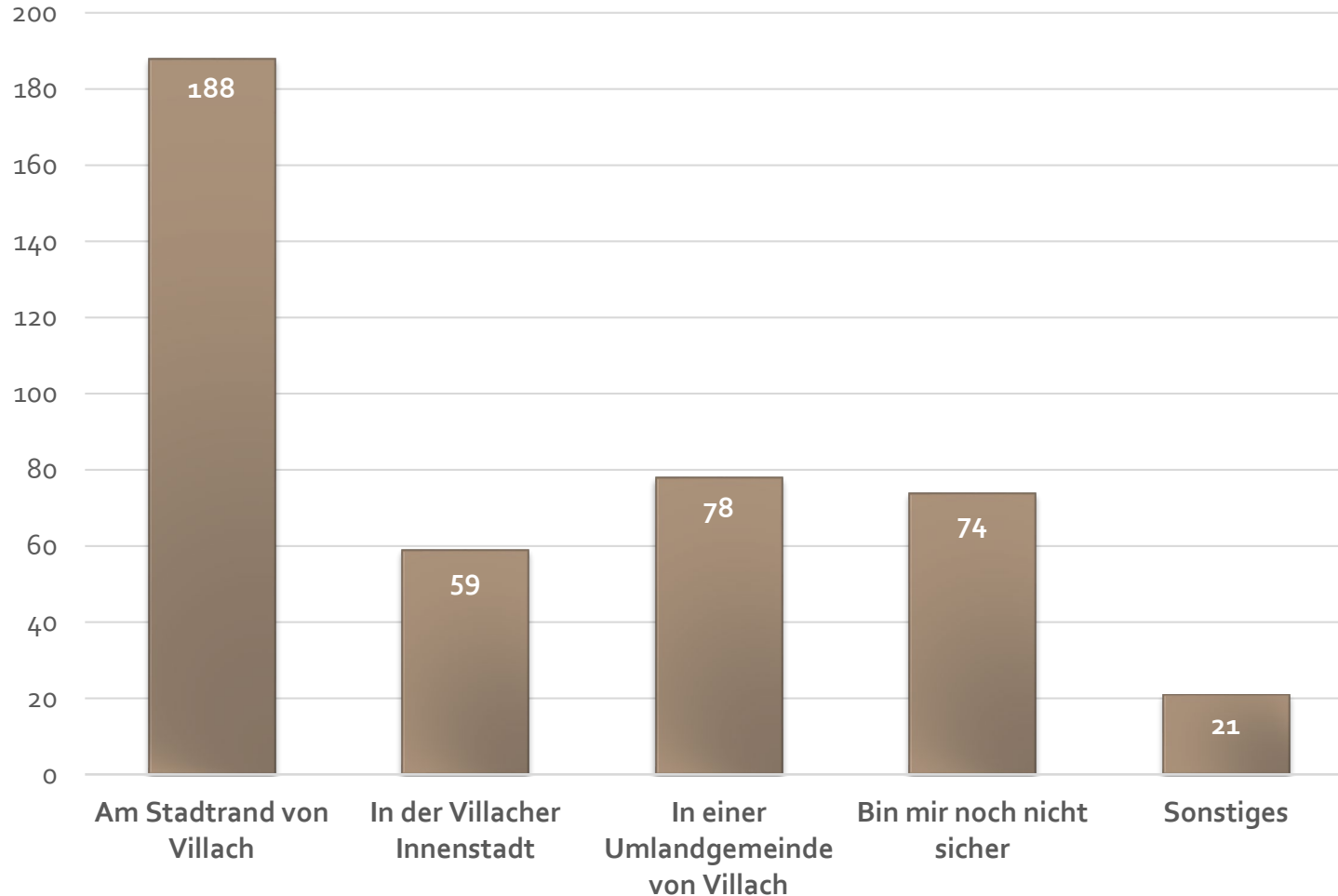
[Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der AK-Studie „Wohnkosten in Kärnten 2021“

- Im Vergleich mit den anderen Bezirken Kärntens, liegt Villach bei den \emptyset Gesamtwohnkosten für
 - Genossenschaftswohnungen an 4. Stelle aller Kärntner Bezirke; die Kosten liegen bei 95 % von jenen im teuersten Bezirk (Klagenfurt Land)
 - private Mietwohnungen an 2. Stelle aller Kärntner Bezirke; die Kosten liegen bei 97 % von jenen im teuersten Bezirk (Klagenfurt Stadt)



- Die Mehrheit jener Personen, die angegeben haben innerhalb der kommenden 5 Jahre umziehen zu wollen, plant dies weil derzeit **zu wenig Wohnraum** zur Verfügung steht.
- Danach folgen die derzeit **zu hohen Miet- und/oder- Betriebskosten**, der Wunsch nach **mehr Komfort** sowie der Wunsch nach einem **Eigenheim**.
- In der Kategorie ‚Diverses‘ wurden z.B. die Nachbarschaft oder die Renovierungsbedürftigkeit des Wohnraumes als Gründe für den Umzugswunsch genannt.

n=384 (Gründe für den Umzugswunsch)



n=420 Wohnort

- Die Mehrheit jener Personen die angegeben haben innerhalb der kommenden 5 Jahre umziehen zu wollen plant an den **Stadtrand** von Villach zu ziehen (**44,8%**)
- 78 (**18,6%**) Personen haben angegeben in eine **Umlandgemeinde** von Villach ziehen zu wollen und 74 (**17,6%**) sind sich **noch nicht sicher**
- 59 (**14,0%**) Personen haben angegeben in die Villacher **Innenstadt** ziehen zu wollen.
- In der Kategorie ‚Sonstiges‘ wurden Wohnräume wie beispielsweise Arnoldstein, Wien, Niederösterreich oder Nordamerika genannt

1. Angebot am Villacher Wohnungsmarkt wird mehrheitlich als (zu) gering wahrgenommen.
2. Genehmigte Wohnbauvorhaben decken Bevölkerungswachstum nicht vollständig ab.
 - Ø Haushaltsgröße 1,97 Personen | Bevölkerungswachstum + 2,46 % bis 2027 (1.525 Personen) und rund 2.741 genehmigte Wohneinheiten; überdurchschnittlich hoher Anteil an Single-Haushalten (45 %).
 - Leerstandsquote und Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze bei neuen Wohneinheiten als Unsicherheitsfaktor.
 - Sehr hohe Anteil an Nebenwohnsitzen (87 %) und geringer Anteil an Zweitwohnsitzen (13 %) bei jenen Wohnungen, bei denen kein Hauptwohnsitz gemeldet ist weisen auf **hohe Nachfrage nach Wohnungen für Arbeits- und Ausbildungszwecke** hin.
3. Hohe Mietpreise und Betriebskosten verstärken die Forderung nach „leistbarem Wohnen“
 - Villach liegt beim Einkommen im Kärnten-Durchschnitt und nur geringfügig unter dem Österreich-Durchschnitt (- 4 % beim Median-Einkommen). Hohe Miet- und Betriebskosten stellen vor allem für jüngere Personen und einkommensschwächere Gruppen eine Herausforderung dar.
 - 16 % der geplanten Wohneinheiten sind gemeinnützig

Demographische Entwicklung		Bauvorhaben	Derzeitiger Wohnungsmarkt	
<ul style="list-style-type: none"> Wachsende Stadt (+ 2,46 % bis 2027) Trend zu älterer Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> Rückgang der Haushaltsgrößen (Ø 1,97 Personen) Steigender Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten 	<ul style="list-style-type: none"> Von 2019-2021 wurden 56 Wohnbauvorhaben (2.741 Wohneinheiten) genehmigt, davon 16 % gemeinnützig Auf Basis dieser Bauvorhaben wird Wohnungsbestand in den nächsten Jahren um 6 %-Punkte wachsen. 	<ul style="list-style-type: none"> Trend zu höheren Anforderungen an den Wohnraum Hohe Mieten / Kaufpreise und Betriebskosten als Problem Wohnungsangebot als (zu) gering eingeschätzt 	<ul style="list-style-type: none"> Leerstandsquote von 7,7% Geringer Teil an marktaktivem Leerstand**

* In der Vergangenheit wurden Prognosen von der Stadt Villach meist übertroffen.

** Marktaktiver Leerstand:

jener Leerstand der kurzfristig („Fluktuationsreserve“) und mittelfristig (d.h. mit geringfügigen Anpassungen bzw. Sanierungsmaßnahmen, i.d.R. mit 6 Monaten beziffert) dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht

Anzahl Nutzungseinheiten	43.665	
Anzahl Haushaltsanlagen mit Jahresstromverbrauch \leq 500 kWh	3.363	d.s. 7,7 %

- Die Leerstandsquote in Villach liegt **bei 7,7 %**.
- Die Ermittlung erfolgte auf folgender Basis:
 - Anzahl der Gebäude und Nutzungseinheiten nach Wahlsprengel (= Berechnungsbasis)
 - Anzahl der Haushaltsanlagen mit Jahresstromverbrauch \leq 500 kWh

- Im Rahmen der Studie wird zwischen folgenden Arten von Leerstand unterschieden:

Marktaktiver Leerstand		Nicht-marktaktiver Leerstand		
Kurzfristig verfügbar	Mittelfristig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehend	Struktureller Leerstand	Spekulativer Leerstand	Leerstand aufgrund von Könnens- oder Wollens-Barrieren
„Fluktuationsreserve“	mit geringfügigen Anpassungen bzw. Sanierungsmaßnahmen i.d.R. 6 Monate	Wohnraum, der nicht den Anforderungen entspricht und daher nicht zu den erwarteten Preisen vermietet/verkauft werden kann	Wohnraum, der aus Spekulationsgründen nicht vermietet / verkauft wird	Könnens-Barrieren: <ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Hindernisse • Fehlendes Know-how Wollens-Barrieren: <ul style="list-style-type: none"> • Künftiger Eigenbedarf • Kurzfristige Ortswechsel • Mentale Vorbehalte

- **Gründe, die für einen geringen Anteil des **markt-aktiven Leerstands** sprechen**
 1. Villacher*innen mit Umzugsabsicht beurteilen Wohnungsangebot kritisch
 2. Arbeitgeber stellen fest, dass es tendenziell schwieriger wurde, leistbare Mietwohnungen zu finden.
 3. Immobilienmakler bezeichnen den Villacher Wohnungsmarkt als „absoluten Käufermarkt“, Wohnungen müssen kaum inseriert werden.
 4. Die Vertreter der Wohnbaugenossenschaften weisen darauf hin, dass sie für Wohnungen in Villach nur geringe und meist kurzfristige Leerstände haben.
 5. Auf Immobilienplattformen ist das Miet- und Kaufangebot für Villach deutlich niedriger, als in Vergleichsstädten.

- **Gründe, die für einen hohen **strukturellen Leerstand** sprechen**
 1. Immobilienmaler & Bauträger führen an, dass alte und sanierungsbedürftige Objekte am Markt bleiben; Leerstand ist überwiegend ein Problem bei Angeboten, die den Anforderungen nicht entsprechen (Lage, Größe, Komfort, Preis).
 2. Eigentümer wollen oft nicht in alte Immobilien investieren, da die Sanierungs- und Umbaukosten nicht über Miete „hereinverdient“ werden.
 3. Wohnbaugenossenschaften führen an, dass länger leerstehende Wohnungen in Villach auf folgende Ursachen zurückzuführen sind: Wohnungen entsprechen nicht den Anforderungen (Zentralheizung, Lift, Balkon, falsche Grundrisse und Größe) oder sind zu teuer (große Wohnungen mit hohen Betriebskosten).

- **Gründe, die gegen einen hohen **spekulativen Leerstand** sprechen**
 1. Eigentümer haben Interesse mit der Immobilie Geld zu verdienen, leerstehende Immobilie verursacht Kosten.
 2. Spekulativer Leerstand wird von Immobilienmaklern als Ausnahme bezeichnet, wenn z.B. ein Liegenschaftseigentümer ein Objekt entwickeln möchte.

- Der **nicht-marktaktive Leerstand** setzt sich aus verschiedenen Leerstandsarten zusammen, die mit unterschiedlichen Maßnahmen adressiert werden müssen.
 - Struktureller Leerstand liegt überwiegend bei älteren Immobilien mit längerer Leerstandsdauer vor.
 - Je jünger die Immobilien sind, desto eher lässt sich auch bei einer längeren Leerstandsdauer vom Vorliegen von Wollens- und Könnens-Barrieren ausgehen, die einer Vermietung entgegenstehen; Wollens-Barrieren dürften auch die dominierenden Gründe für leerstehende Wohnungen in Neubauten sein.
 - Ein spekulativer Leerstand dürfte kann in allen Altersklassen der Immobilien vorkommen, vor allem dann, wenn es sich um eine lange Leerstandsdauer handelt.

Zusammenhang **Alter** und **Leerstandsdauer**

