

Wohnkosten in Kärnten

*Die Ergebnisse der Mietenerhebung der
ARBEITERKAMMER KÄRNTEN*

Bericht

Eric Kirschner, Nicholas Katz

Klagenfurt, 10. März 2022



Im Auftrag der:



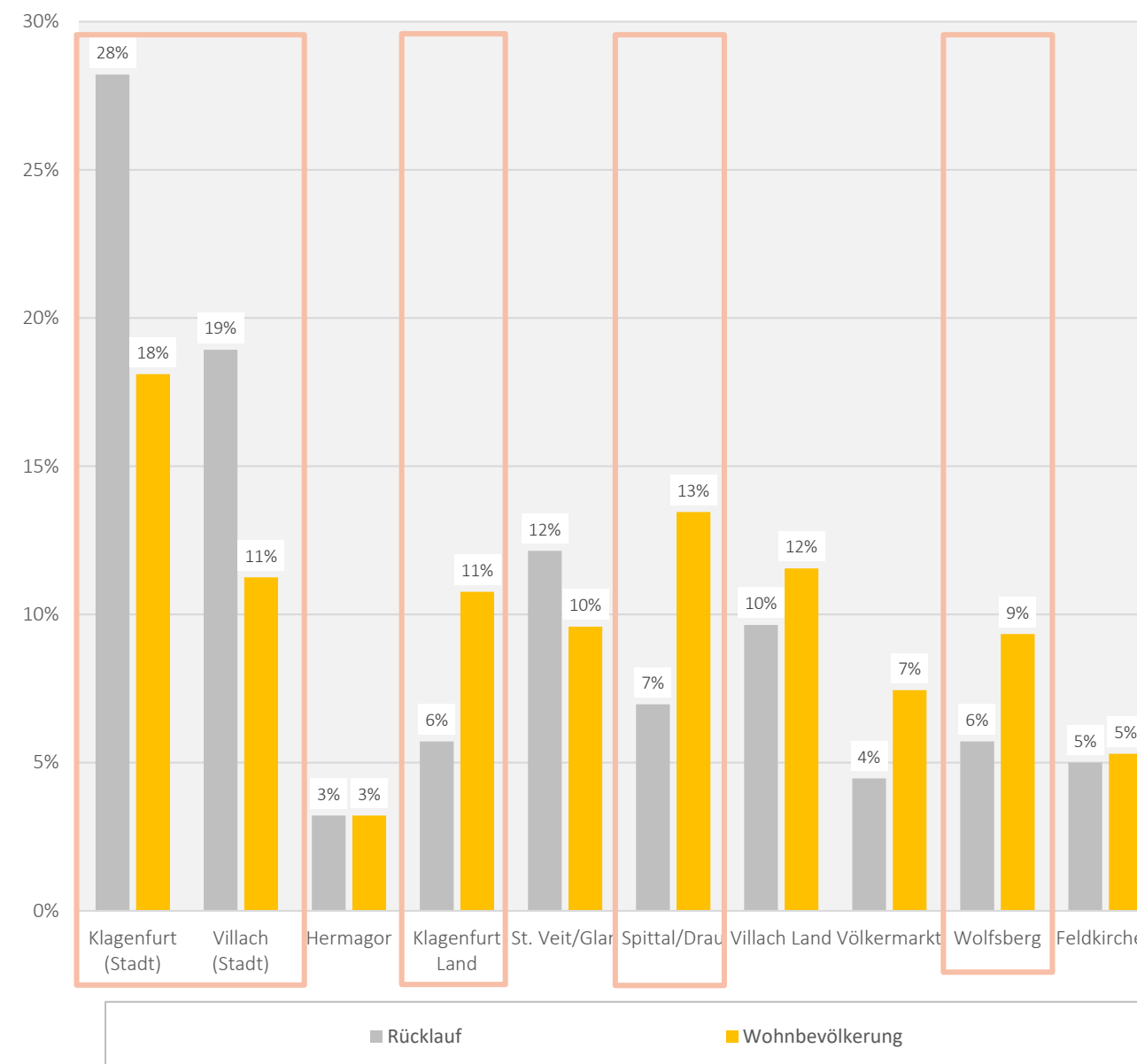
Wohnkosten in Kärnten

Stratifizierung und Rahmenbedingungen

Teilnahme und Stratifizierung

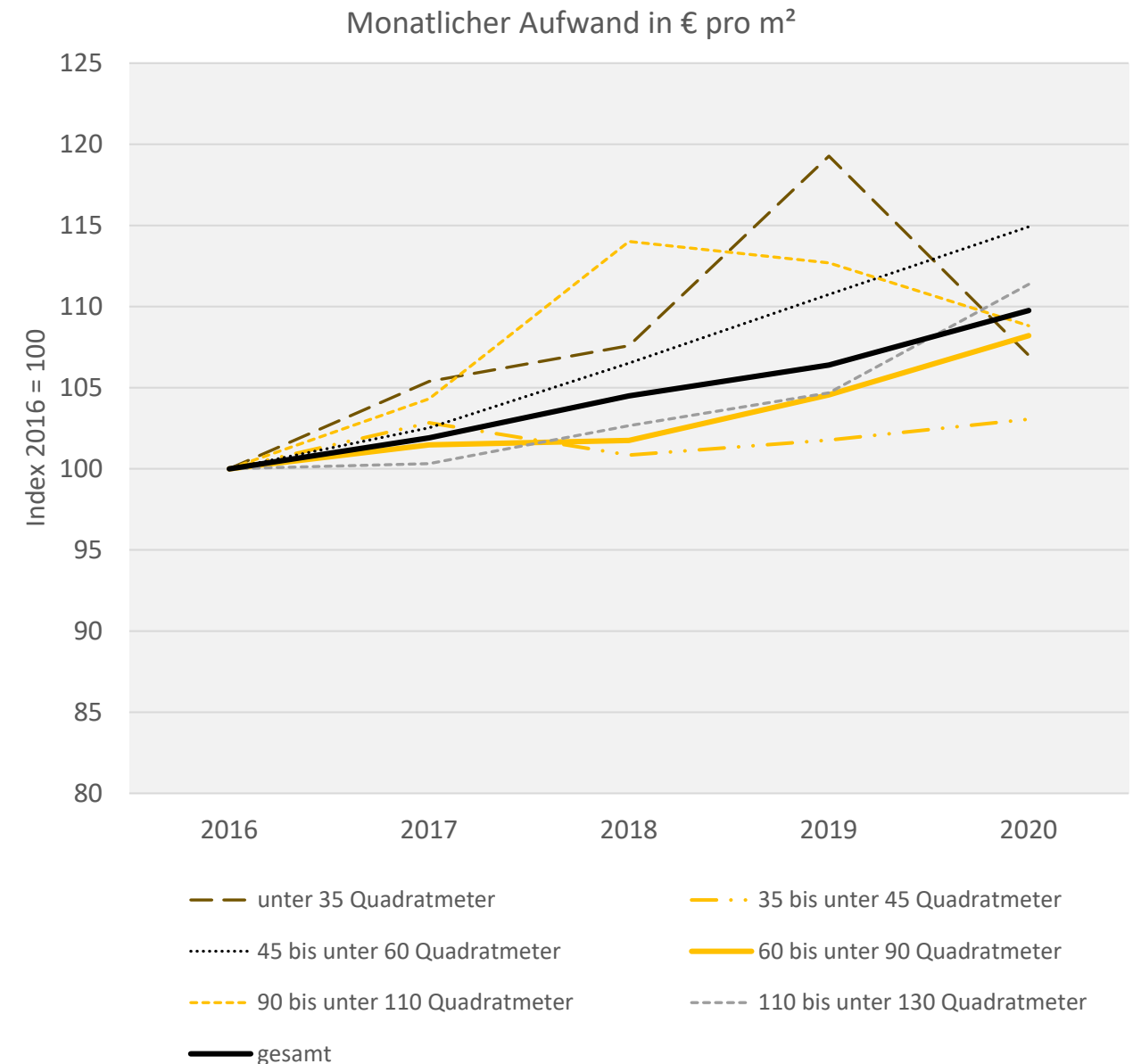
- Die Verteilung des Rücklaufs ist wie auch in den bisherigen Umfragen stärker auf die städtischen Bereiche Klagenfurt und Villach fokussiert.
- Gerade Klagenfurt Land, Spittal an der Drau sowie Wolfsberg sind im Vergleich zur Wohnbevölkerung unterrepräsentiert.
- Die Wohnbevölkerung ist dabei jedoch nicht das primäre Ausschlusskriterium, da Mietwohnungen in den Städten im Vergleich zu ländlicheren Gemeinden überrepräsentiert sind.
- Der Rücklauf liegt in etwa im Schnitt der vergangenen Erhebungen, wobei etwas weniger Antworten aus Spittal an der Drau und Feldkirchen kamen.
- Insgesamt konnte ein Rücklauf von 596 Antworten gezählt werden.

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.
- 89 % der befragten Mieterinnen und Mieter in Genossenschaftswohnungen gaben an, dass die Mieten gegenüber 2019 angestiegen sind, niemand gab sinkende Kosten an.
- 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).

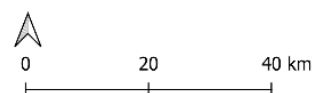
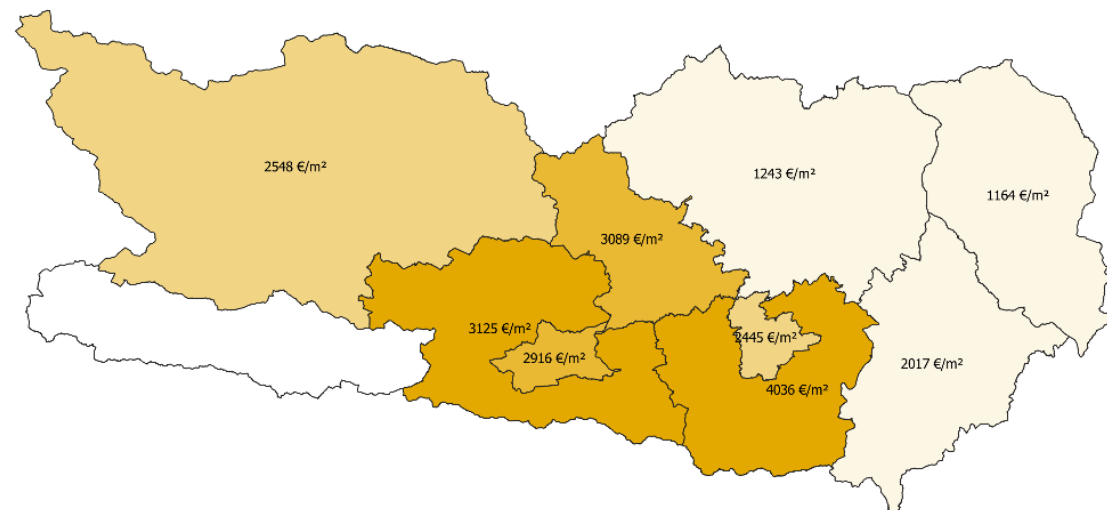
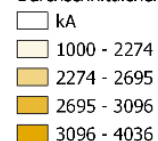


Quelle: Statistik Austria (2021), eigene Darstellung JR-POLICIES

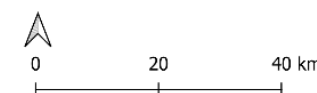
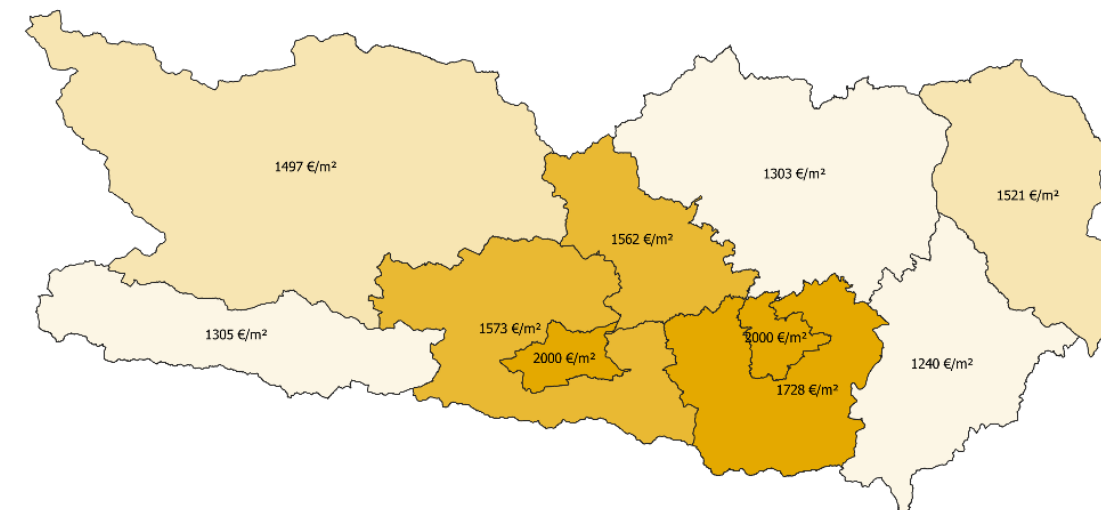
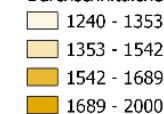
Wohnkosten in Kärnten

Wohnkosten in den Kärntner Bezirken

Durchschnittlicher Wohnungspreis 2020 in €/m²



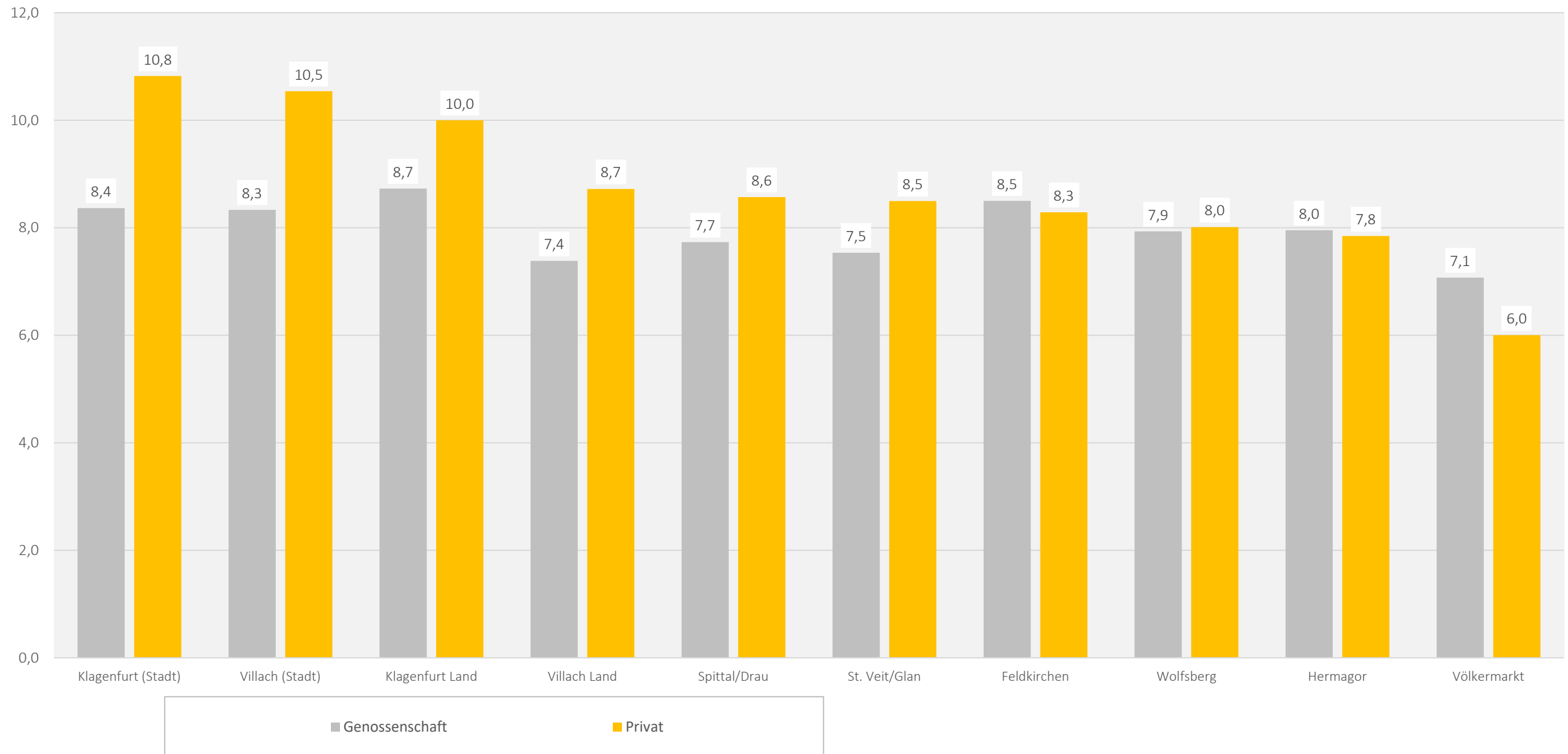
Durchschnittliche Häuserpreis 2020 in €/m²



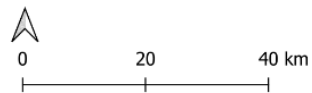
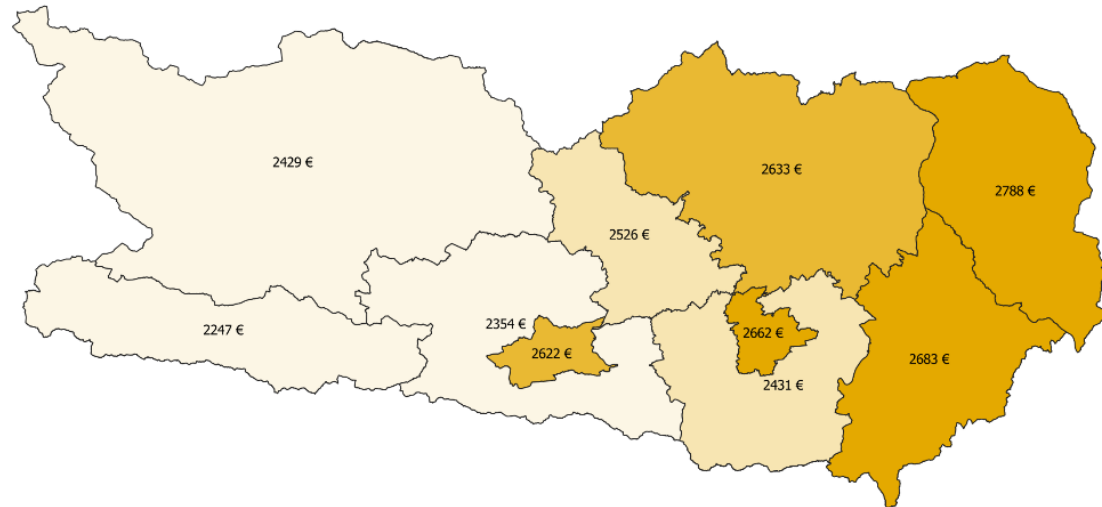
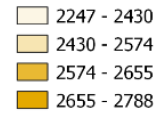
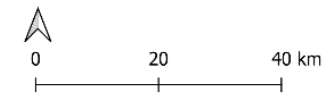
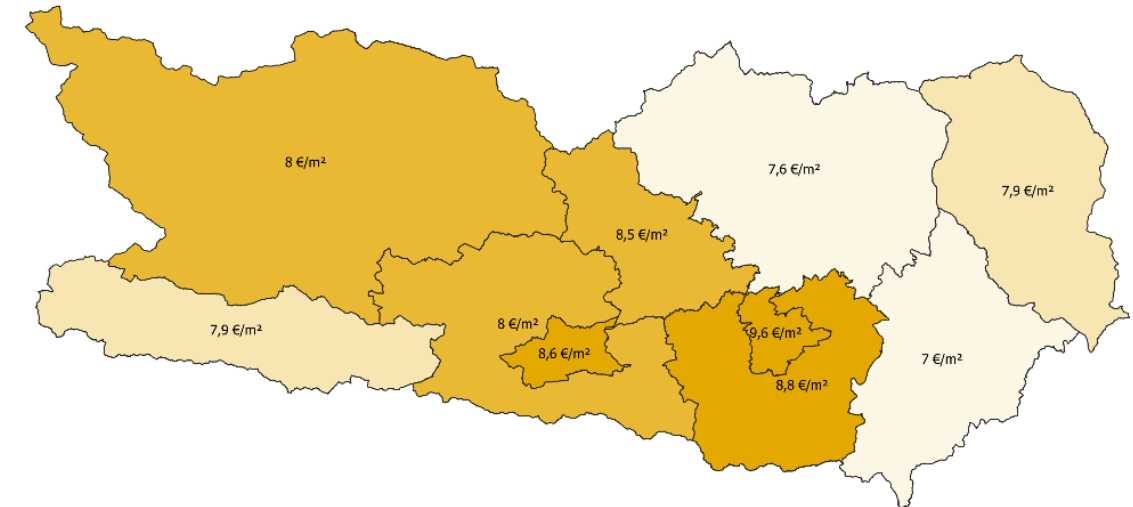
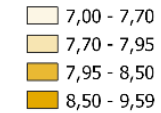
- Die Kosten für Eigentumswohnungen und Häuser sind im Kärntner Zentralraum (Villach, Klagenfurt sowie Villach und Klagenfurt Land) am höchsten, wobei auch der Bezirk Feldkirchen verhältnismäßig hohe Preise aufweist.
- Speziell Hermagor, aber auch die östlichsten Bezirke Wolfsberg, Völkermarkt und St. Veit an der Glan sind hier noch etwas günstiger.

7 Gesamtwohnkosten nach Bezirken 2021

Gesamtwohnkosten nach Bezirken in €/m²



Bruttomedianeinkommen in €


 Wohnkosten nach Bezirken in €/m²


- Während die Wohnungs- und Hauskosten sowie die Mieten in Unterkärnten verhältnismäßig günstig sind, sind Löhne und Gehälter in dieser Region (bedingt durch eine hohe Bedeutung des produzierenden Bereichs) relativ hoch.
- Im Zentralraum scheint das Verhältnis von Löhnen und Einkommen ausgeglichen, während Oberkärnten verhältnismäßig teuer erscheint.
- Diese Region, hier speziell der Bezirk Wolfsberg, kann zudem stark vom Bau der Koralmbahn profitieren, da die Anbindung an Klagenfurt, Deutschlandsberg sowie Graz erheblich verbessert wird.

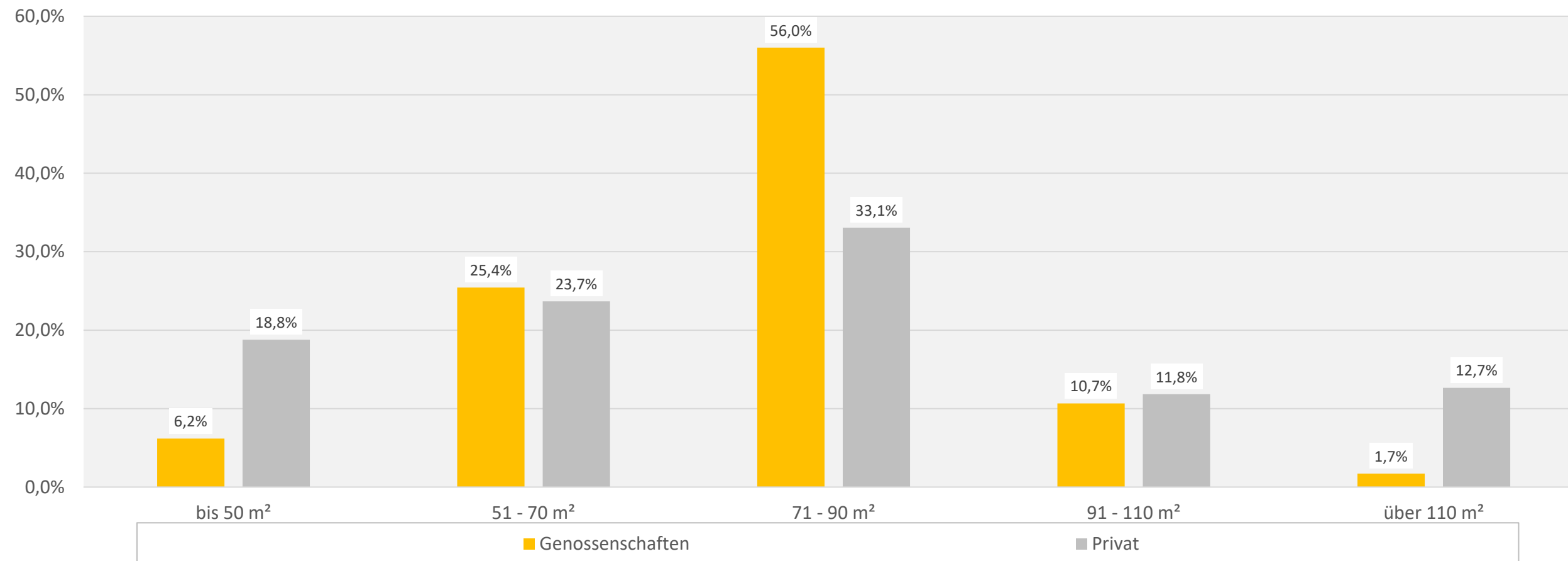
Wohnkosten in Kärnten

Wohnkosten, Wohnungsgröße

&

Betriebskosten

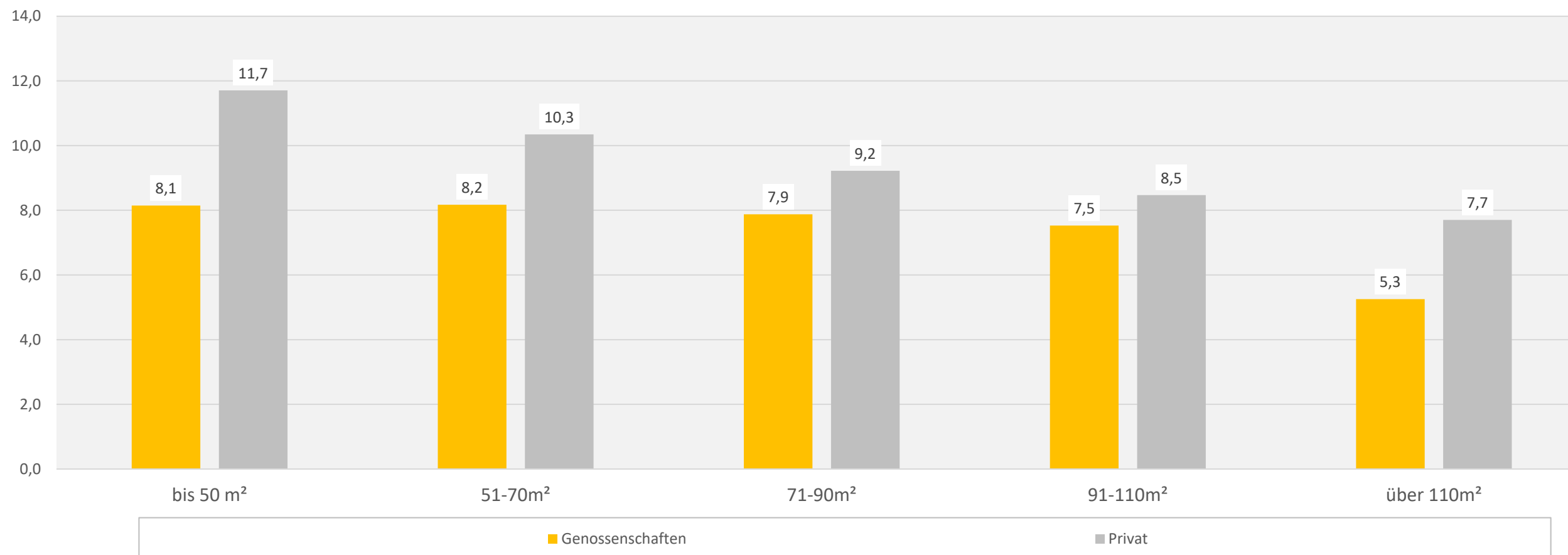
Verteilung des Rücklaufs nach Wohnungsgröße



- Die Verteilung des Rücklaufs nach Wohnungsgröße ist im Wesentlichen mit jener vergangener Erhebungen vergleichbar.
- Die meisten Wohnungen fallen dabei in die Kategorie 71 m² bis 90 m², was sich auch mit Daten der Statistik Austria deckt.

Gesamtwohnkosten 2021 - Medianwert in € pro m²

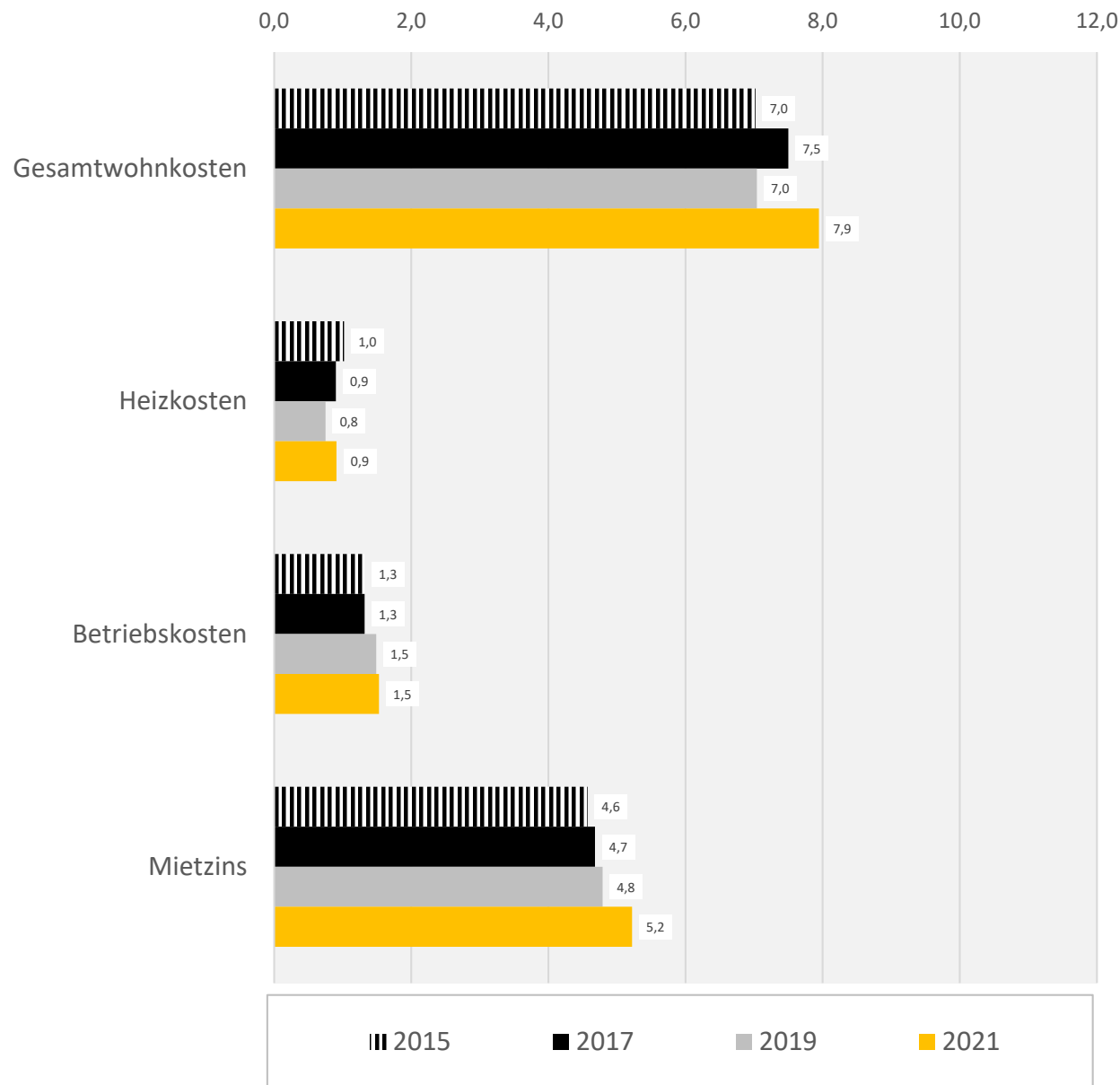
Gesamtwohnkosten - Medianwert in € pro m²



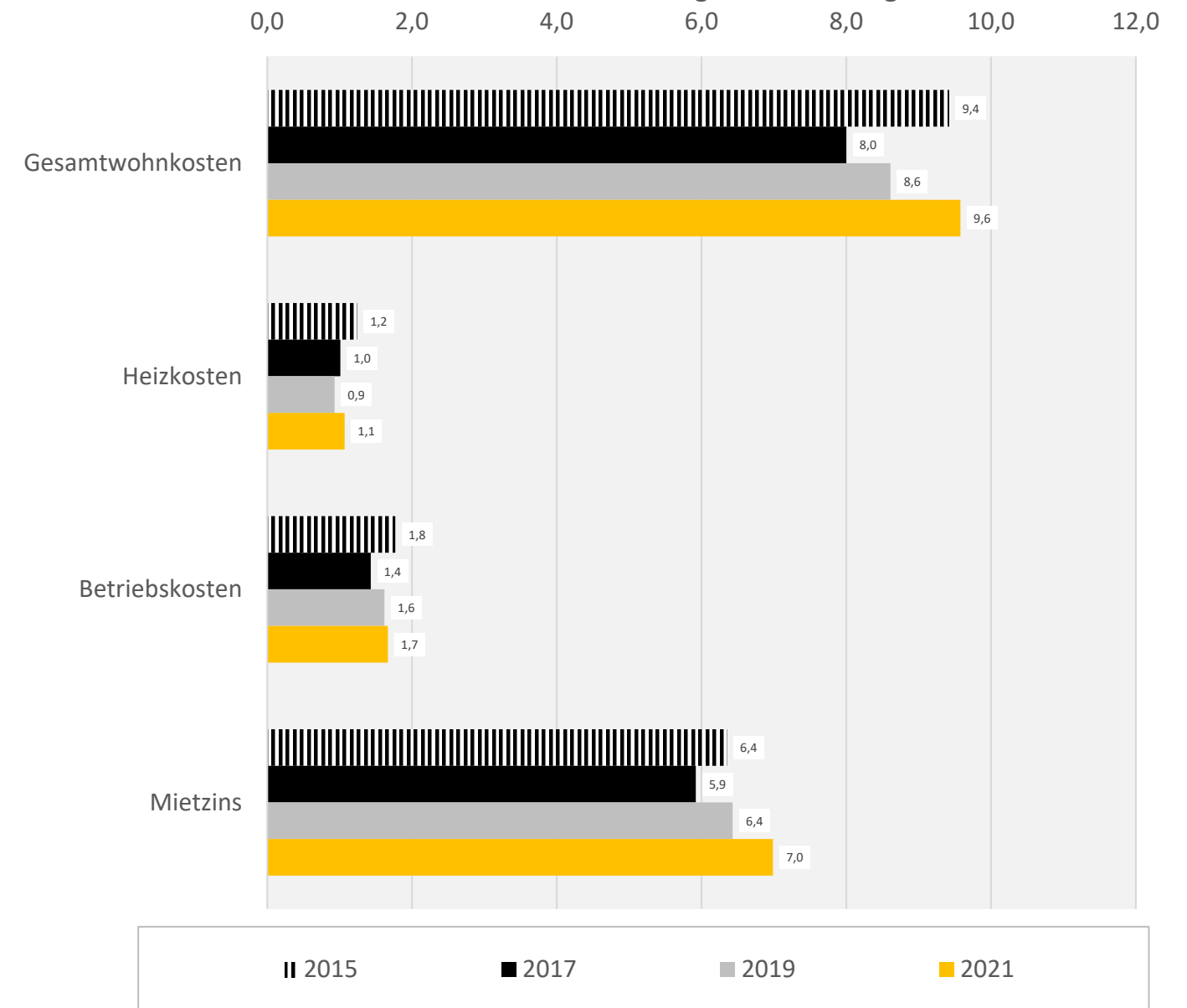
- Wie auch bei den vergangenen Erhebungen verdeutlicht sich eine Reduktion der durchschnittlichen Wohnkosten pro Quadratmeter mit steigender Größe der Wohnung.
- Die Kosten stiegen dabei im Vergleich zu 2019 in allen Kategorien an - eine Verteuerung, die auch in weiteren Auswertungen sowie in den rezenten Informationen der Statistik Austria ausgewiesen wird.

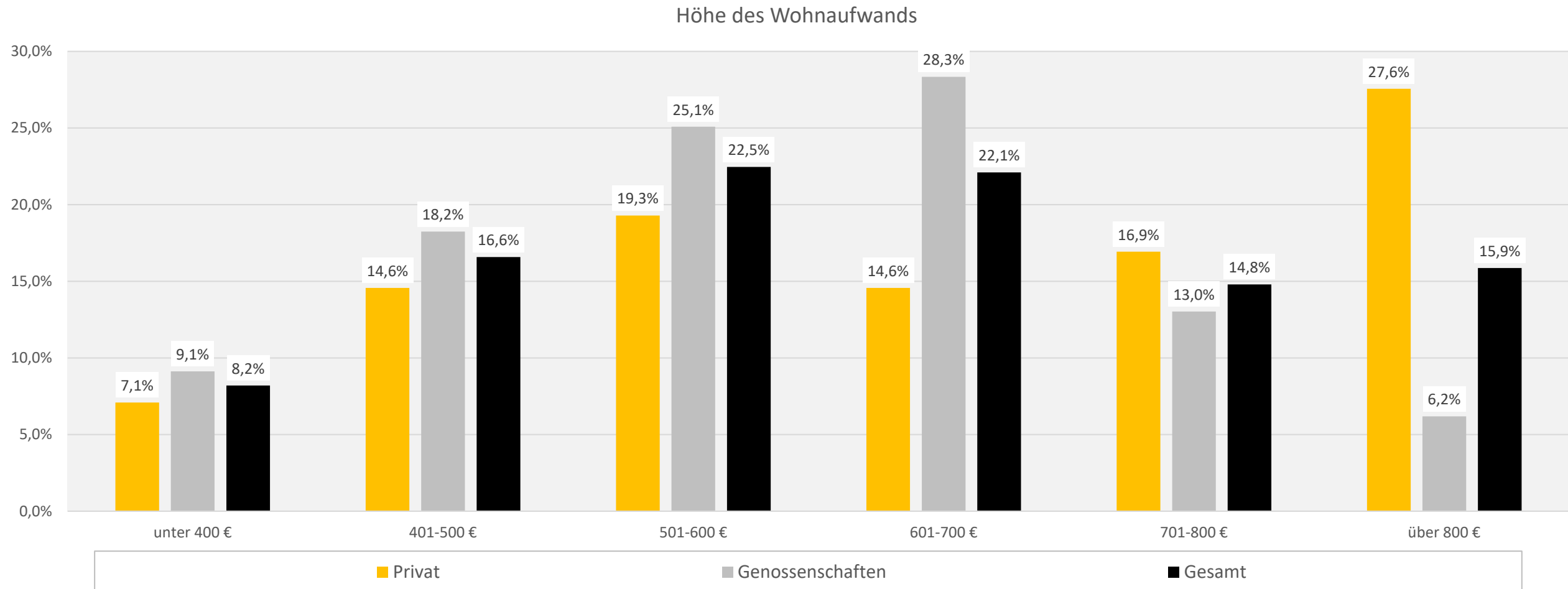
Kosten Privatwohnungen - Medianwert in € pro m² - Jahresvergleich

Kosten Genossenschaften – Jahresvergleich Kategorien



Kosten Privatwohnungen - Jahresvergleich





- Die Verteilung der Höhe des Wohnaufwands verschiebt sich mit der Zeit immer weiter nach rechts, d.h. mit zunehmenden Preisen fallen immer mehr Respondentinnen und Respondenten in höhere Preiskategorien.
- So geben mehr als die Hälfte der Befragten an, dass ihre Wohnkosten zwischen 500 € und 700 € liegen. Für immerhin knapp ein Drittel der Befragten in Privatwohnungen machen die Kosten gar über 800 € im Monat aus.

- Wie in den Vorjahren wurde die Belastung (Ausgaben für Wohnkosten in %) auf Basis der Einkommenskategorie geschätzt (Mittelwerte sowie Grenzwerte: 730 € bzw. 2.180 €).

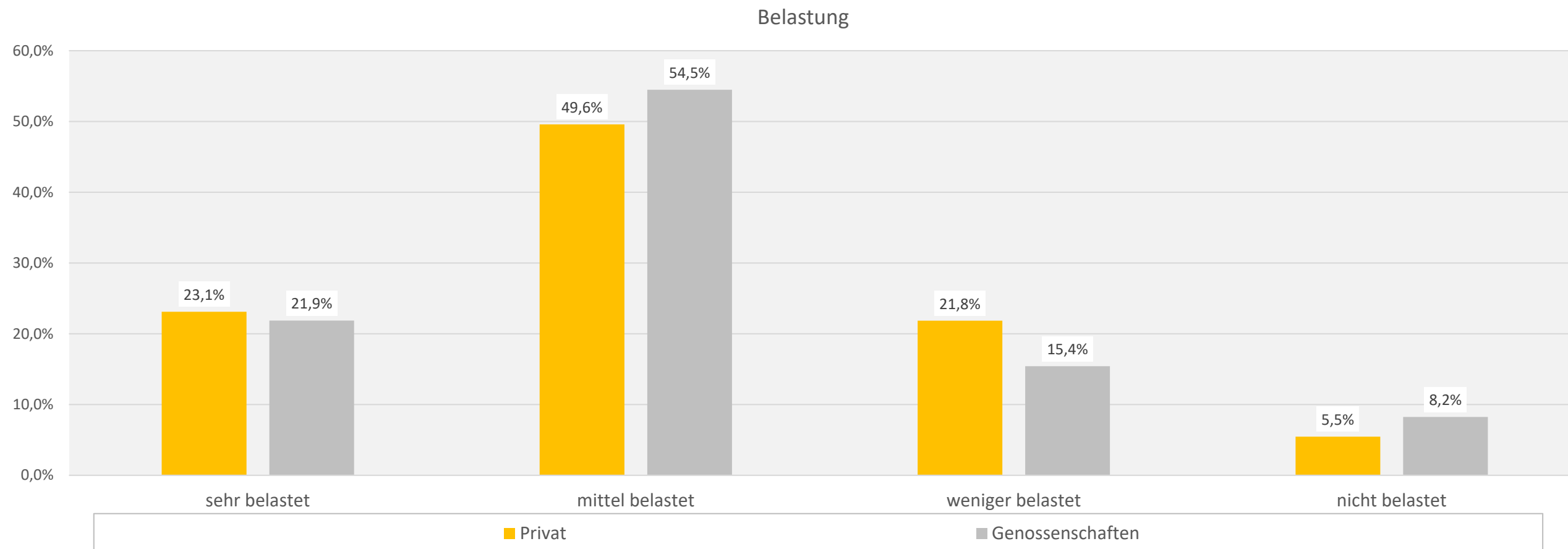
Haushaltseinkommen	Genossenschaften			Private		
	Wohnungsgröße in m ²	Gesamtwohnkosten in €	Ausgaben für Wohnkosten in %	Wohnungsgröße in m ²	Gesamtwohnkosten in €	Ausgaben für Wohnkosten in %
unter 730 Euro	73	560	76,7%	58	450	61,6%
730 bis 1.090 Euro	65	560	61,5%	51,5	550	60,4%
1.091 bis 1.455 Euro	68	530	41,7%	68	560,5	44,0%
1.456 bis 1.820 Euro	73	550	33,6%	65	594,83	36,3%
1.821 bis 2.180 Euro	75	598	29,9%	75	632	31,6%
über 2.180 Euro	79	655	30,0%	80	773,5	35,5%

Wohnkosten in Kärnten

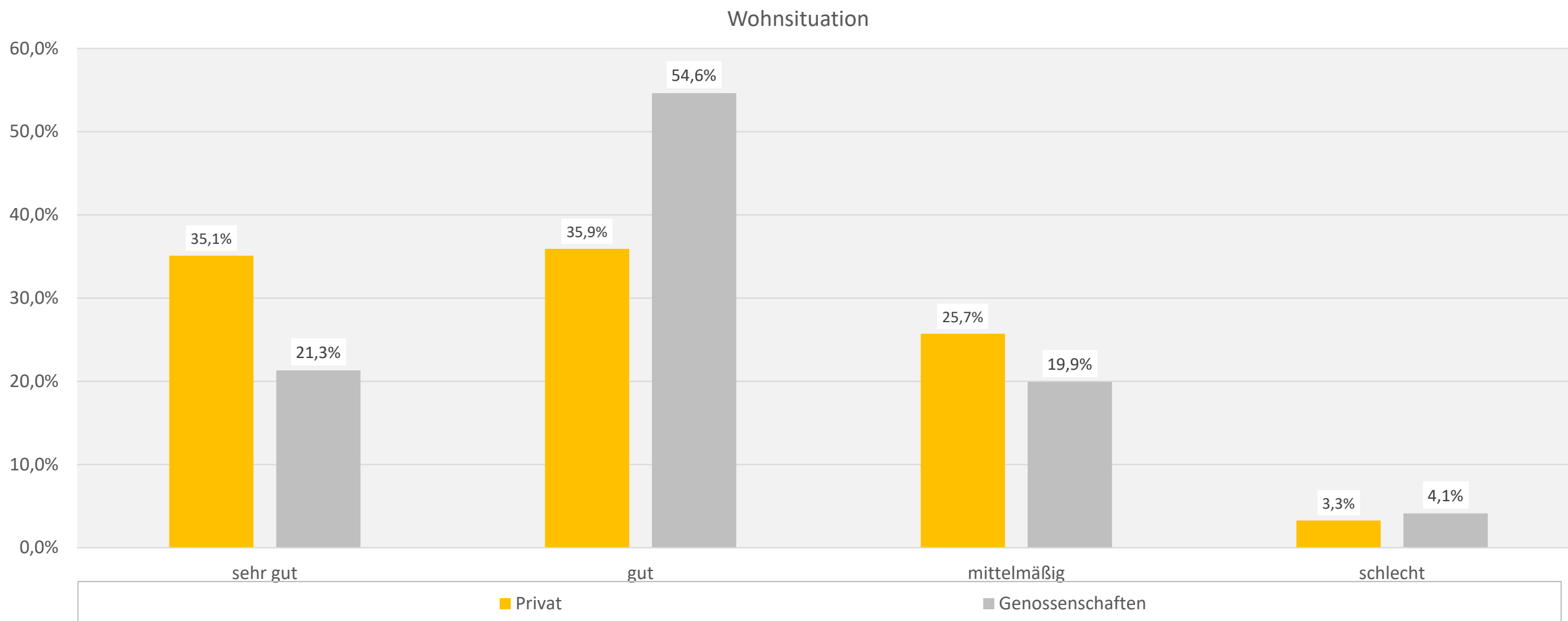
Belastung

&

Zufriedenheit

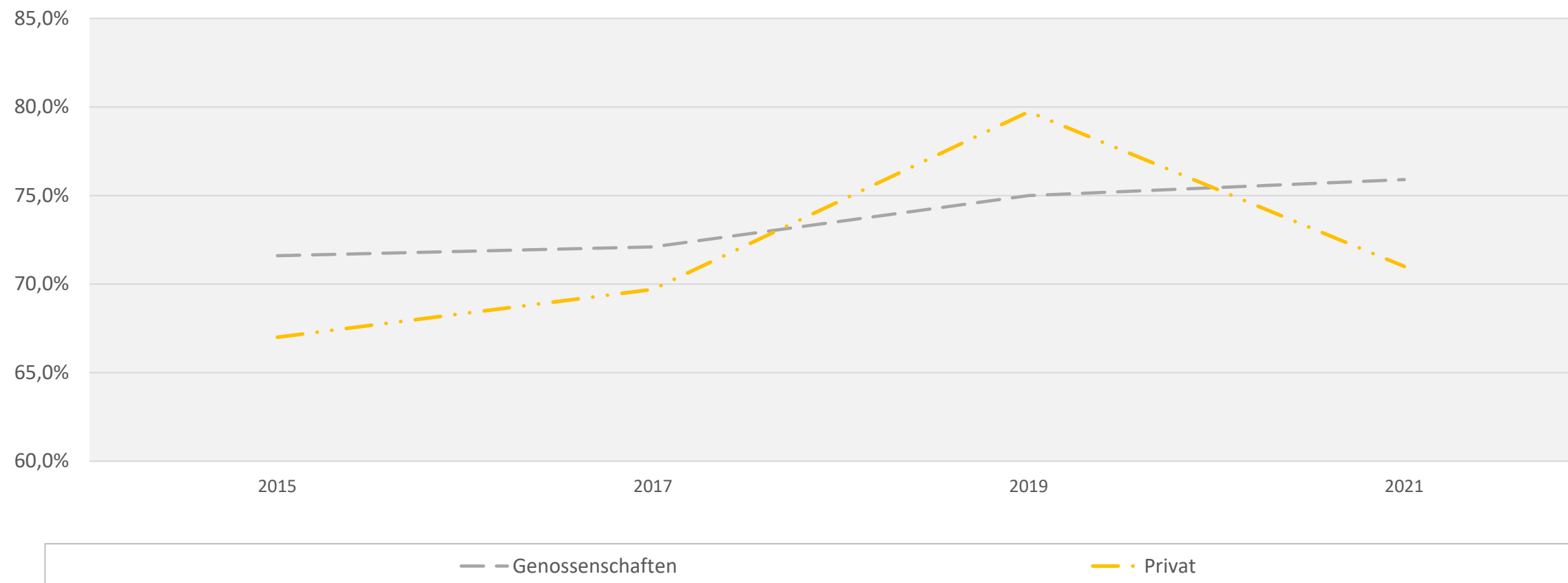


- Während die Höhe des Wohnaufwands im Vergleich mit den Vorperioden anstieg, fiel die gefühlte Belastung der Befragten verhältnismäßig geringer aus.
- Zwar fühlen sich drei Viertel aller Befragten mittel bis sehr belastet, der Anteil jener, welche sich weniger oder nicht belastet fühlen, stieg jedoch im Vergleich zu vergangenen Befragungen.



- Der überwiegende Teil der Befragten ist mit seiner derzeitigen Wohnsituation sehr zufrieden oder zufrieden, wobei mehr Private ihre Wohnsituation als sehr gut bezeichnen, in die Kategorie „gut“ fallen mehr als die Hälfte der Respondentinnen und Respondenten aus Genossenschaftswohnungen. Lediglich 3,3 % (Private) und 4,1 % (Genossenschaften) bezeichnen ihre Wohnsituation als „schlecht“.

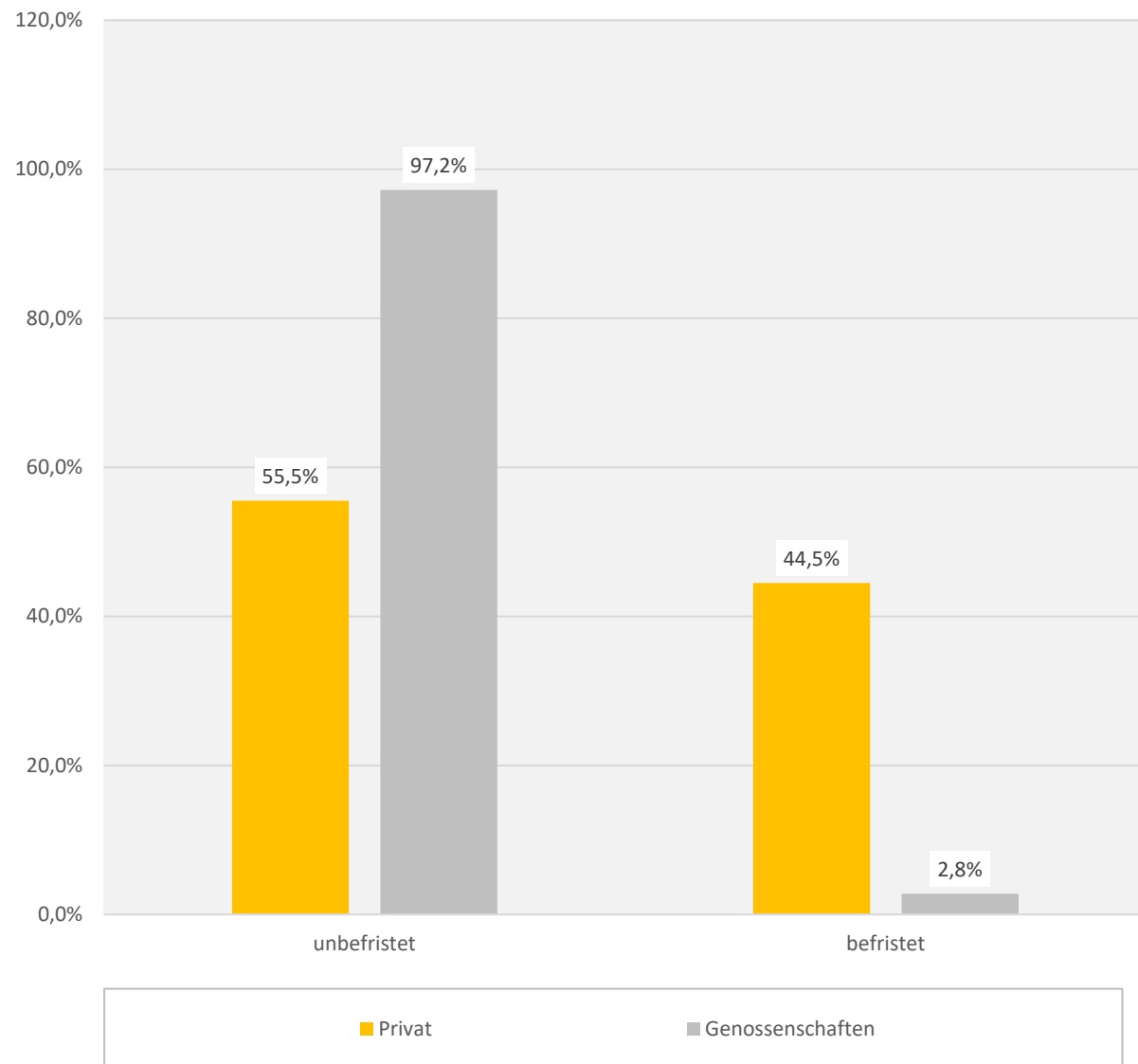
Entwicklung der Zufriedenheit mit der Wohnsituation



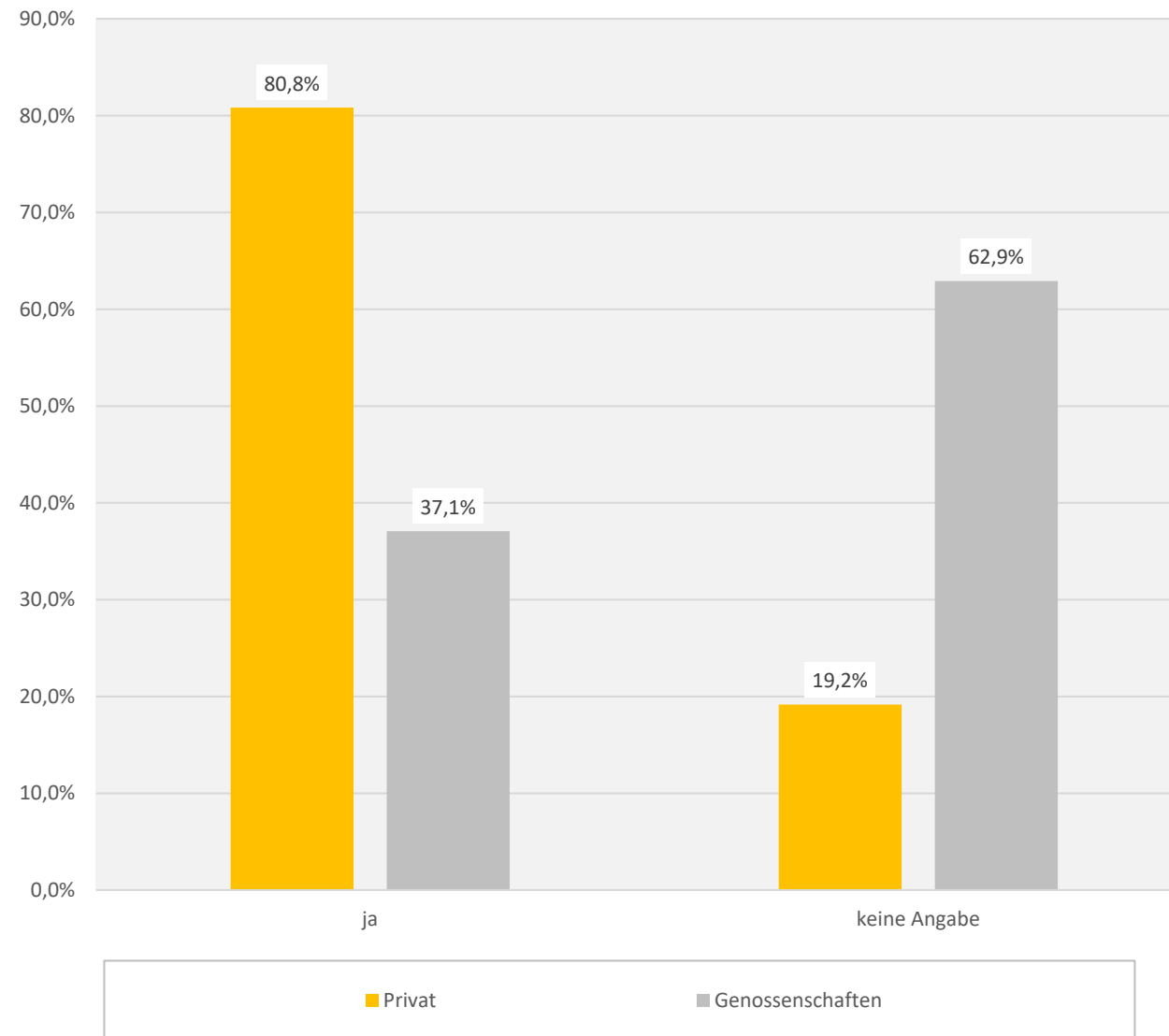
- Die Zufriedenheit bei Genossenschaftswohnungen stieg in der Vergangenheit kontinuierlich.
- Bei den privaten Mietwohnungen war der Anteil an zufriedenen Mieterinnen und Mietern im vergangenen Jahr leicht rückläufig – hier gab ein vergleichsweise höherer Anteil der Befragten an, nur mittelmäßig zufrieden zu sein.

Alleinverdiener, Wohnbeihilfe und Befristung

Befristung



Kautions



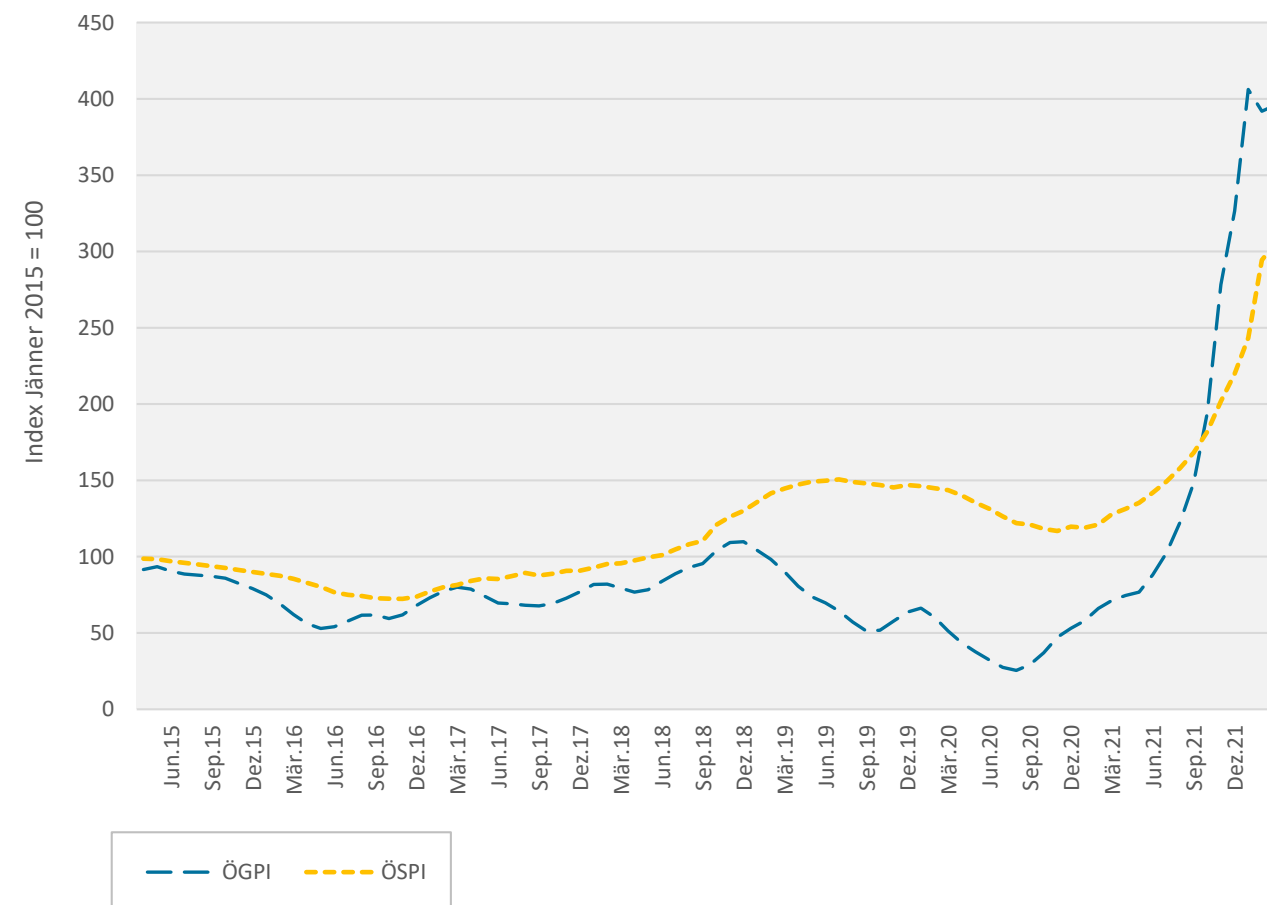
- Die Wohnbeihilfe kann vom Mieter einer Wohnung beantragt werden, wenn er durch den Wohnungsaufwand einer Mietwohnung unzumutbar belastet wird. Die Wohnbeihilfe ist somit ein gutes Mittel, um das Wohnen für Menschen mit wenig Einkommen leistbarer zu machen.
- Nach Daten des Landes und der Statistik 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

Quelle: Land Kärnten und Statistik Austria (2022), eigene Darstellung JR-POLICIES

- Neben den gestiegenen Mietpreisen stiegen auch Energie-, Heiz- und Betriebskosten gerade in jüngerer Vergangenheit deutlich, wie aus der Abbildung ersichtlich ist.
- Darüber hinaus zeichnet sich hier auch eine weitere empfindliche Teuerung ab.
- So stiegen die österreichischen Indices für Gas und Strom zuletzt kräftig an.
- Die Preise werden hier nicht unmittelbar an die Konsumentinnen und Konsumenten weitergegeben, es ist jedoch mittelfristig mit kontinuierlichen Preissteigerungen zu rechnen.
- Die Energiepreise sind ein wesentlicher Treiber der Inflation – Personen mit niedrigerem Einkommen sind besonders betroffen. Der Konsum von Energie, etwa für das Heizen, kann nur bedingt reduziert werden.

Entwicklung Energiepreisindices



Quelle: Österreichische Energieagentur (2021), eigene Darstellung JR-POLICIES

Wohnkosten in Kärnten

Fazit

&

Implikationen

Mietenerhebung

Fazit

23

■ Implikationen

- Eine weitere Verteuerung der Wohnkosten lässt sich sowohl in den erhobenen Daten, als auch in den Daten der Statistik Austria beobachten.
- **Untere Einkommensschichten sind besonders stark von den Erhöhungen betroffen**, da die Wohnkosten einen wesentlichen Teil des Haushaltseinkommens binden.
 - Geben Haushalte mit höheren Einkommen etwa bis zu einem Drittel ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aus, so benötigen ärmere Haushalte rund zwei Drittel oder mehr.
 - Vom derzeitigen Anstieg der Energiekosten (Strom, Gas, Heizung) sind ärmere Haushalte überdurchschnittlich betroffen. **Die Möglichkeiten, Energie zu sparen, sind begrenzt, diese Kostenanstiege können zu deutlichen Einbußen beim verfügbaren Einkommen führen.**
- Die Regionen Unterkärntens verfügen über vergleichsweise günstigen Wohnraum– bei gleichzeitig hohen Bruttolöhnen und -gehältern. Hier könnte es im Zuge des Baus der Koralmbahn zu Verschiebungen der Wohnbevölkerung kommen.
- Maßnahmen um steigende Energiekosten abzufedern!

Mietenerhebung

Fazit

24

■ Handlungsrelevante Implikationen

- Genossenschaftswohnungen sind in der Regel günstiger als in Privatwohnungen. Das bestehende Angebot an Genossenschaftswohnungen wirkt moderierend auf die Preise.
 - Im urbane Raum, in den Städten Villach und Klagenfurt, unterscheiden sich die Wohnkosten (Genossenschaft und Privat) am deutlichsten. Hier sind Genossenschaftswohnungen um mehr 2,2 bzw. um 2,4 € pro Quadratmeter günstiger.
- **Die Zufriedenheit bei Genossenschaftswohnungen ist hoch**, steigt kontinuierlich und liegt mittlerweile über jener von Privaten.
- **Genossenschaftswohnungen auch außerhalb der Zentralräume forcieren**(in regionalen Zentren), auch hier verteuert sich die Grundstückspreise. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnkosten auch in regionalen Zentren steigen werden.
- Strategische Vorgehensweisen und eine langfristige Planung: Investitionen in Immobilien folgen in der Regel langfristigen (Portfolio-) Entscheidungen.
 - Was hier für den privaten Markt gilt, muss auch für den geförderten Bereich gelten. **Es sollte angedacht werden, Reserven zu schaffen, die benötigten Flächen sollten frühzeitig gesichert werden, um den künftigen Bedarf auch decken zu können.**

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

