

Wohnkosten in Kärnten 2025

*Die Ergebnisse der Mietenerhebung der
ARBEITERKAMMER KÄRNTEN*

Bericht

Eric Kirschner, Nicholas Katz, Christina Kaltenegger

Klagenfurt, März 2026



Im Auftrag der:

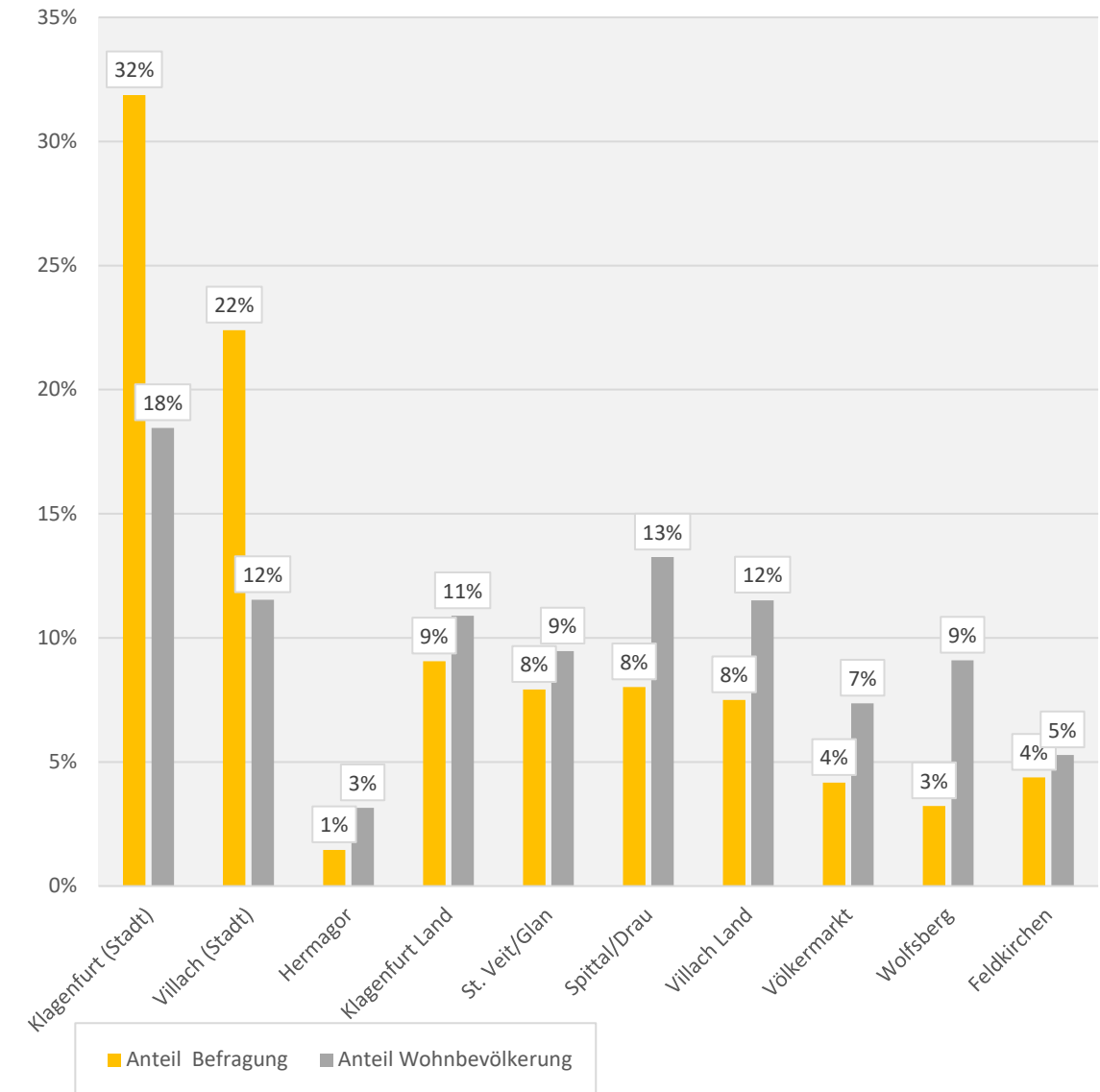


Wohnkosten in Kärnten

Stratifizierung und Rahmenbedingungen

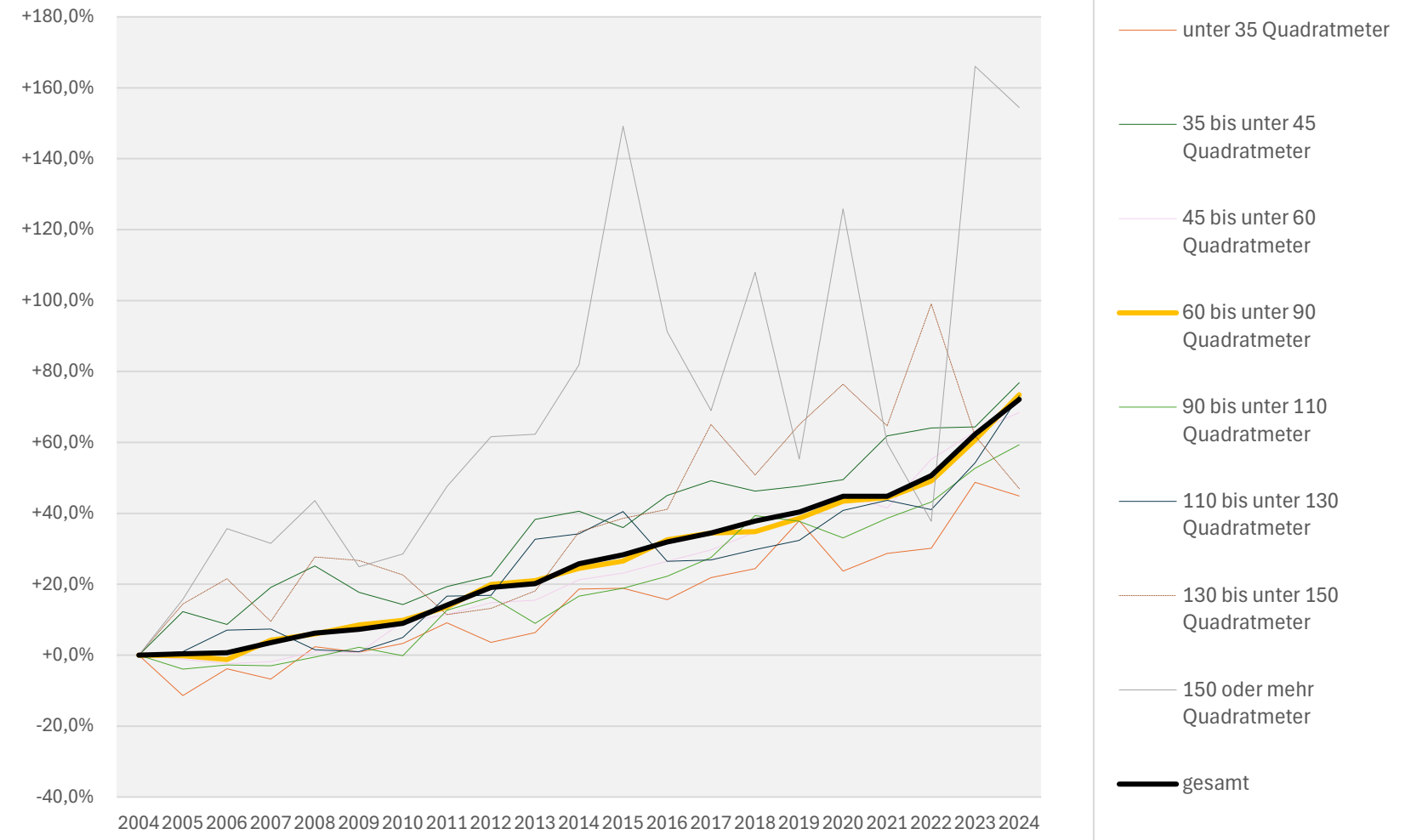
- Die Verteilung des Rücklaufs ist wie auch in den bisherigen Umfragen klar auf die städtischen Bereiche **Klagenfurt und Villach** fokussiert. Villach Land, Spittal, Völkermarkt und Wolfsberg sind leicht unterrepräsentiert.
- Die Wohnbevölkerung ist dabei jedoch nicht das primäre Ausschlusskriterium, da Mietwohnungen in den Städten im Vergleich zu ländlicheren Gemeinden wesentlich wichtiger sind. Der geringe Rücklauf aus Hermagor kann die erhaltenen Ergebnisse durchaus verzerren.
- Insgesamt konnte ein **Rücklauf von rd. 1.050 Antworten** gezählt werden.
- Auch diesmal wurden wegen der Teuerung auch **Eigentumswohnungen und Eigenheime** erhoben.

Stratifizierung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer



- Ein erster Blick auf die Auswertungen der Wohnkostenerhebung der vergangenen Jahre verdeutlicht eine **kontinuierliche Zunahme der Wohnkosten in Kärnten**.
- Ein Blick auf rezente Informationen der Statistik Austria verdeutlicht, dass in nahezu allen Größenklassen **klare Verteuerungen** zu beobachten waren (vgl. Abbildung).
- Relevant sind hier insbesondere die Kosten der häufigsten Wohnungsgrößenklasse in Kärnten (60 bis 90 m²).

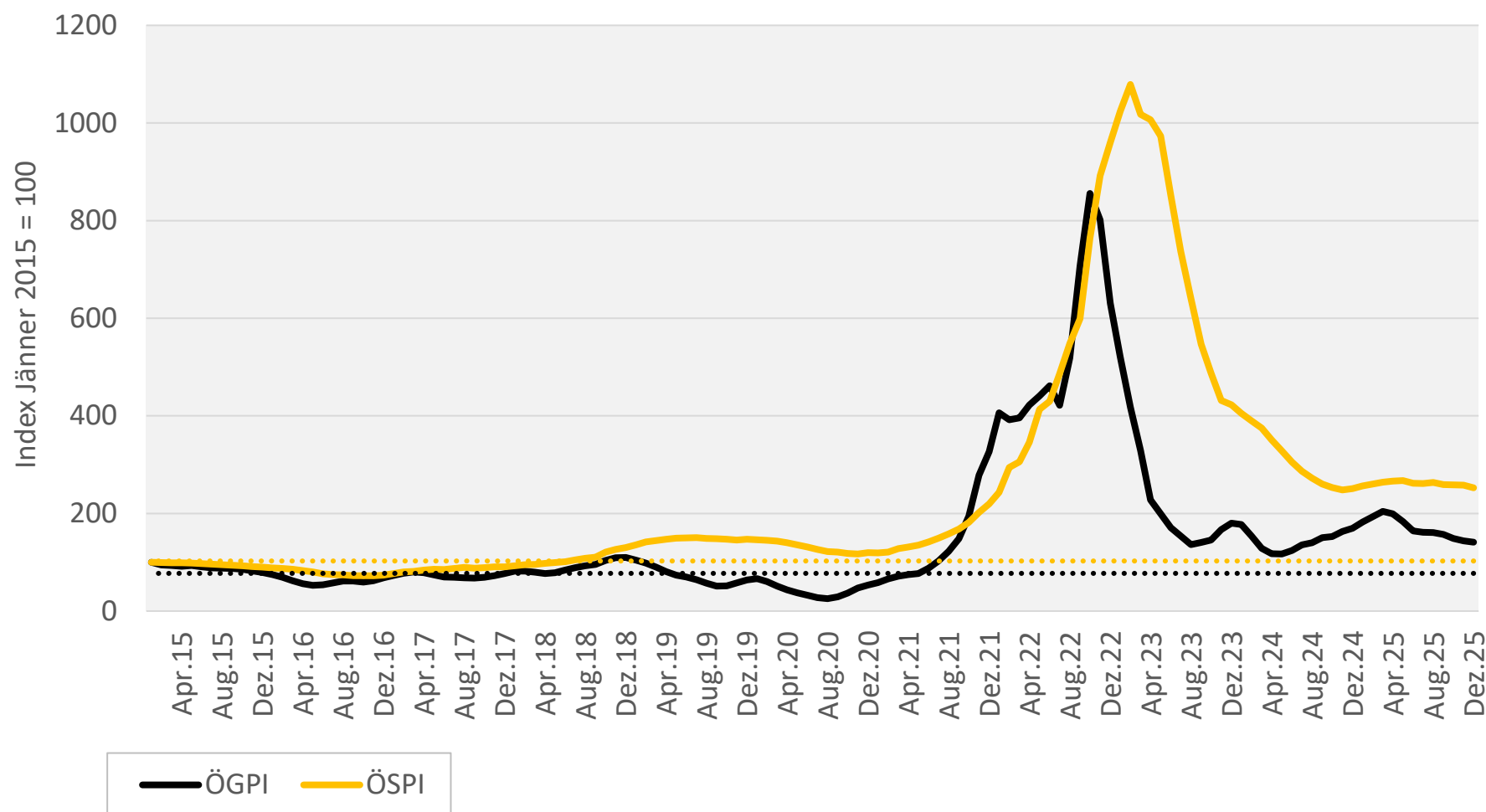
Monatlicher Aufwand in € pro m² - prozentuelle Entwicklung gegenüber 2004



Quelle: Statistik Austria (2025), eigene Darstellung JR-POLICIES

Treiber der Inflation in Kärnten

Entwicklung Energiepreisindices



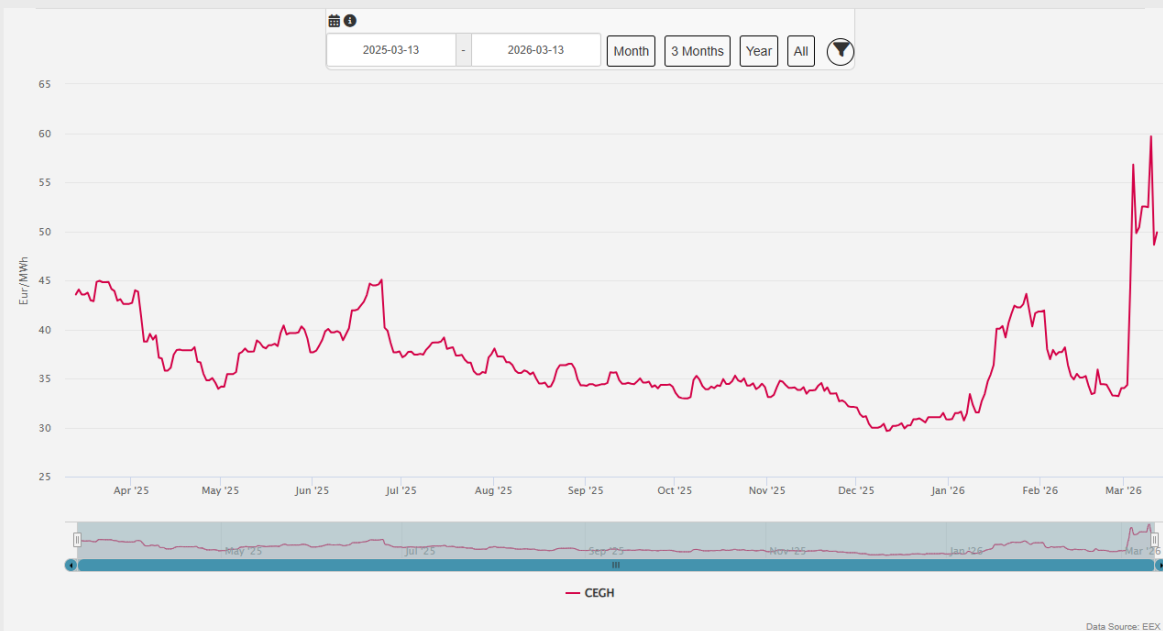
Wir beobachten Rückgänge bei den Energiekosten. Diese verharren jedoch weiterhin auf hohem Niveau – die gepunkteten Linien repräsentieren das Niveau der Kosten vor der COVID-Pandemie. Zudem treffen die hohen Kosten dem Endkunden mit Verzögerung.

Die **hohen Energiekosten fließen** über die Inflation, die Heizkosten, die Arbeitsmarktsituation durch die Lohnkostenerhöhung etc. **direkt und indirekt als Belastung für die Mieter und die Mieterinnen ein.**

Gerade Heizkosten sind dabei ein Problem, da unzureichende Dämmung u.ä. nur schwer von der Mieterin und dem Mieter zu beeinflussen ist.

Treiber der Inflation in Kärnten

Täglicher Börsereferenzpreis



Der Krieg im Iran und im Nahen Osten könnte Auswirkungen auf die heimischen Energiepreise und Heizkosten haben. Der Preisausschlag ist im Vergleich zum Ukrainekrieg jedoch (vorläufig) wesentlich geringer.

Entscheidend ist die Sicherheit der Raffinerien sowie der Transport in der Straße von Hormus.

Von der geopolitischen Lage sind vor allem die Preise von Öl, Gas und Düngemitteln betroffen – Vorprodukte, welche sich auch langfristig inflationssteigernd auswirken dürften...

Wohnkosten in Kärnten

**Wohnkosten, Wohnungsgröße
&
Betriebskosten**

Gemeinnütziger Wohnbau

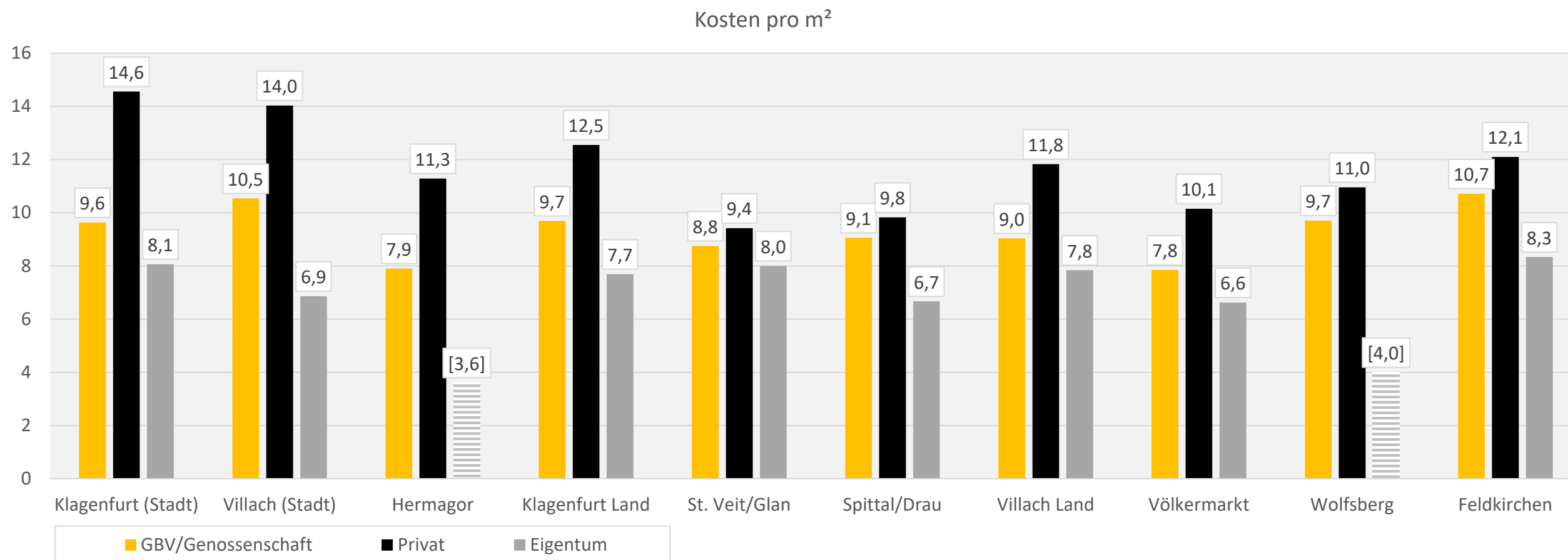
- **Wohnungsgenossenschaften - Gemeinnützige Bauvereinigungen** (GBVs) oder auch gemeinnützige Wohnbauträger genannt - **handeln im Sinne der Gemeinnützigkeit** und vertreten damit die Anliegen einer Gemeinschaft.
- Als **Hauptziel** sehen gemeinnützige Bauvereinigungen die **Versorgung mit Wohnungen** 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.

Gemeinnütziger Wohnbau

- **Genossenschaftlicher Wohnbau ist tendenziell günstiger als Wohnungen von Privatanbietern**, womit hohe Preise in städtischen Lagen tendenziell stabilisiert werden können.
- Durch die verschiedenen Mietpreisbegrenzungen seit 2024 ergeben sich hier allerdings potenzielle Spannungsfelder zwischen den Mietparteien (Unterschiede bestehen etwa nach Abschlussdatum der Verträge, Bauperiode, Förderung/Finanzierung etc.).
- **Gemeinnützige Bauvereinigungen arbeiten kostendeckend.** Durch den **Mietpreisdeckel für 2024 ergibt sich hier auch ein Problem 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, von öffentlicher Seite empfiehlt es sich, die Umsetzung der Bauvorhaben für genehmigte Projekte (erteilte Förderzusagen) stärker zu forcieren.

Gesamtwohnkosten Median nach Bezirken 2025

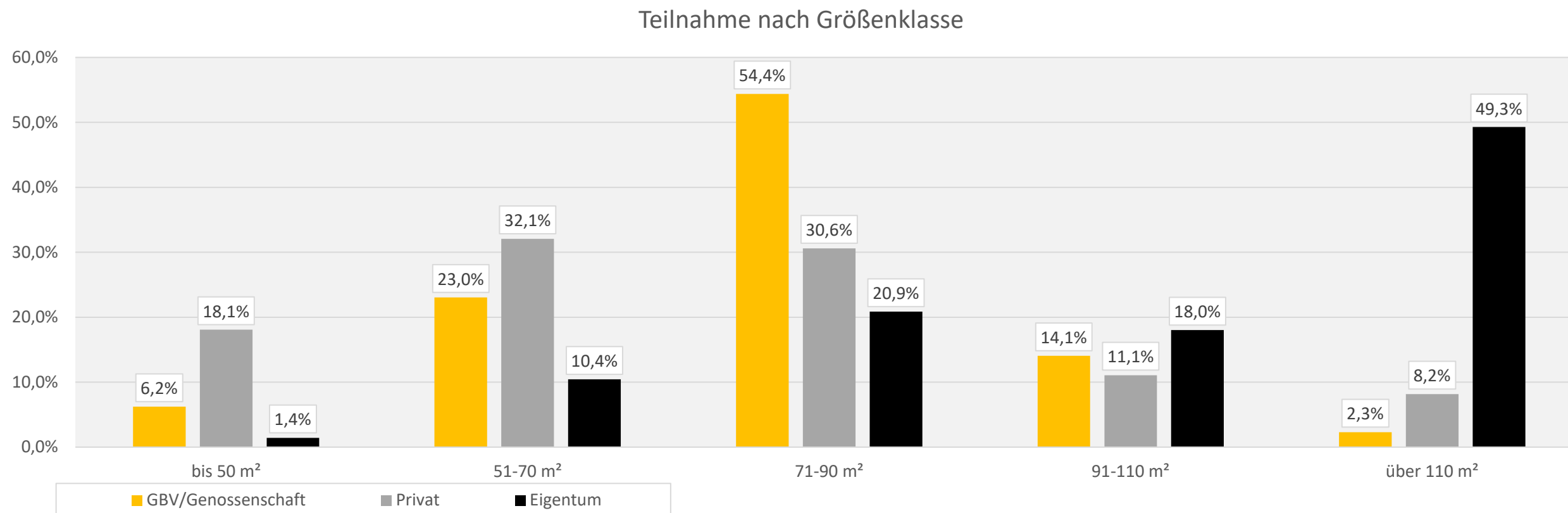
Im Auftrag der



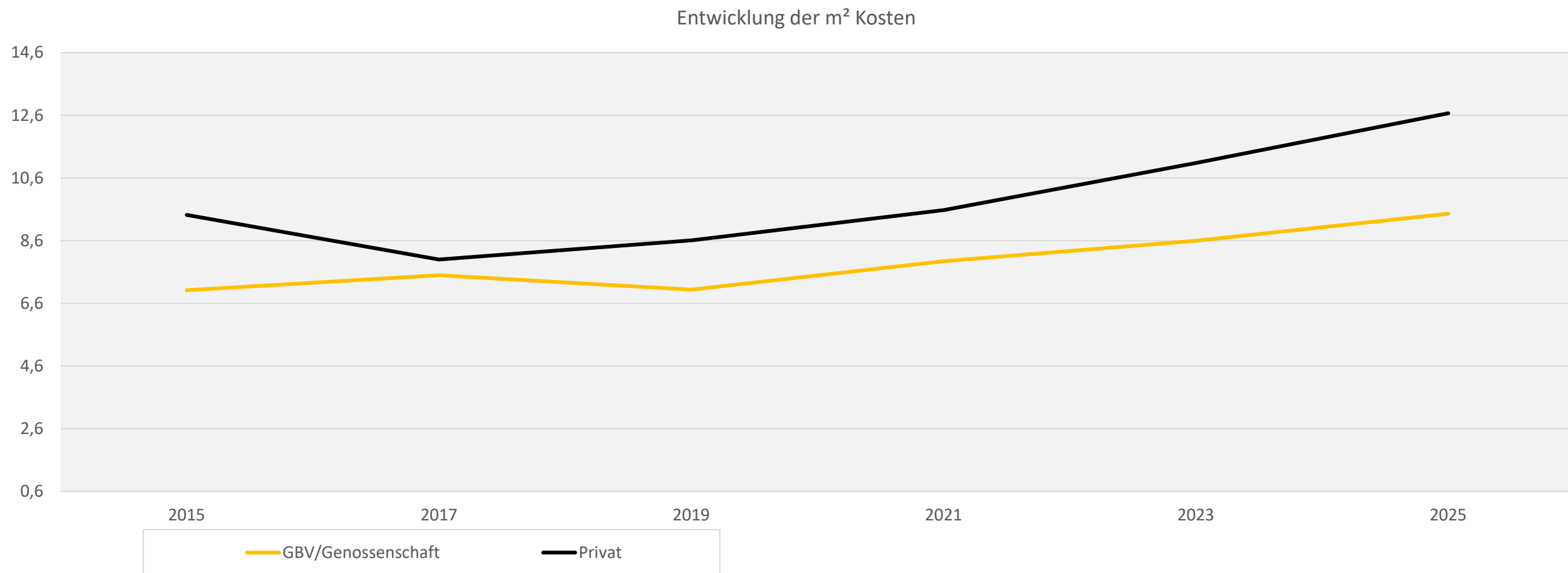
- Die höchsten Wohnkosten werden in den Bezirken Klagenfurt, Villach sowie deren Umland verzeichnet, auch in Feldkirchen warerbei der aktuellen Umfrage relativ hohe Kosten zu beobachten.
- Die günstigsten Mieten werden in den Bezirken Völkermarkt und Hermagor beobachtet. Die relativ geringen Kosten für Eigentum in Wolfsberg und Hermagor wirken weniger repräsentativ – hier können nur Vermutungen angestellt werden (etwa bereits abbezahltes Wohneigentum).
- Insgesamt fallen die Gesamtkosten der Genossenschaftswohnungen geringer aus als bei den privaten, wobei je nach Bezirk durchaus heterogene Unterschiede beobachtet werden können. Die regelmäßigen m²-Kosten eines Eigenheims liegen erwartungsgemäß etwas tiefer.

Wohnkosten in Kärnten

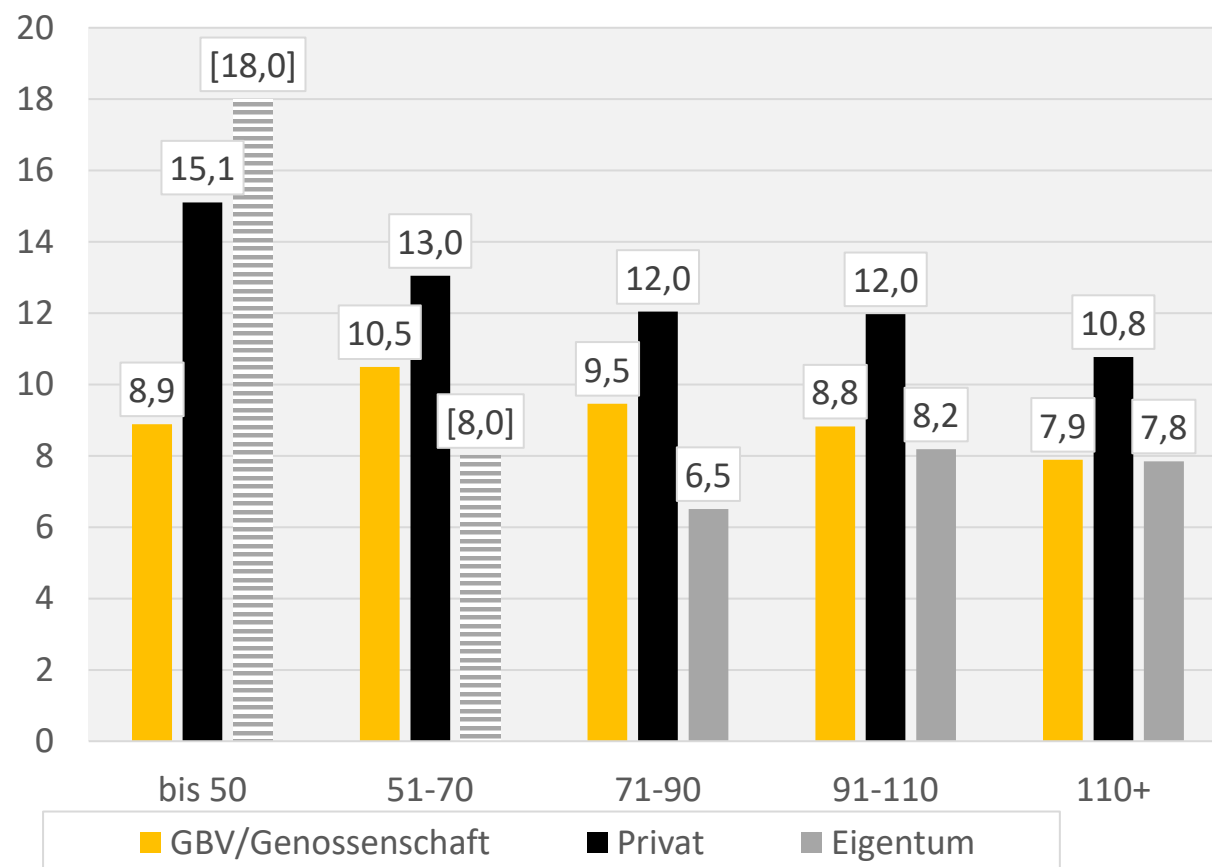
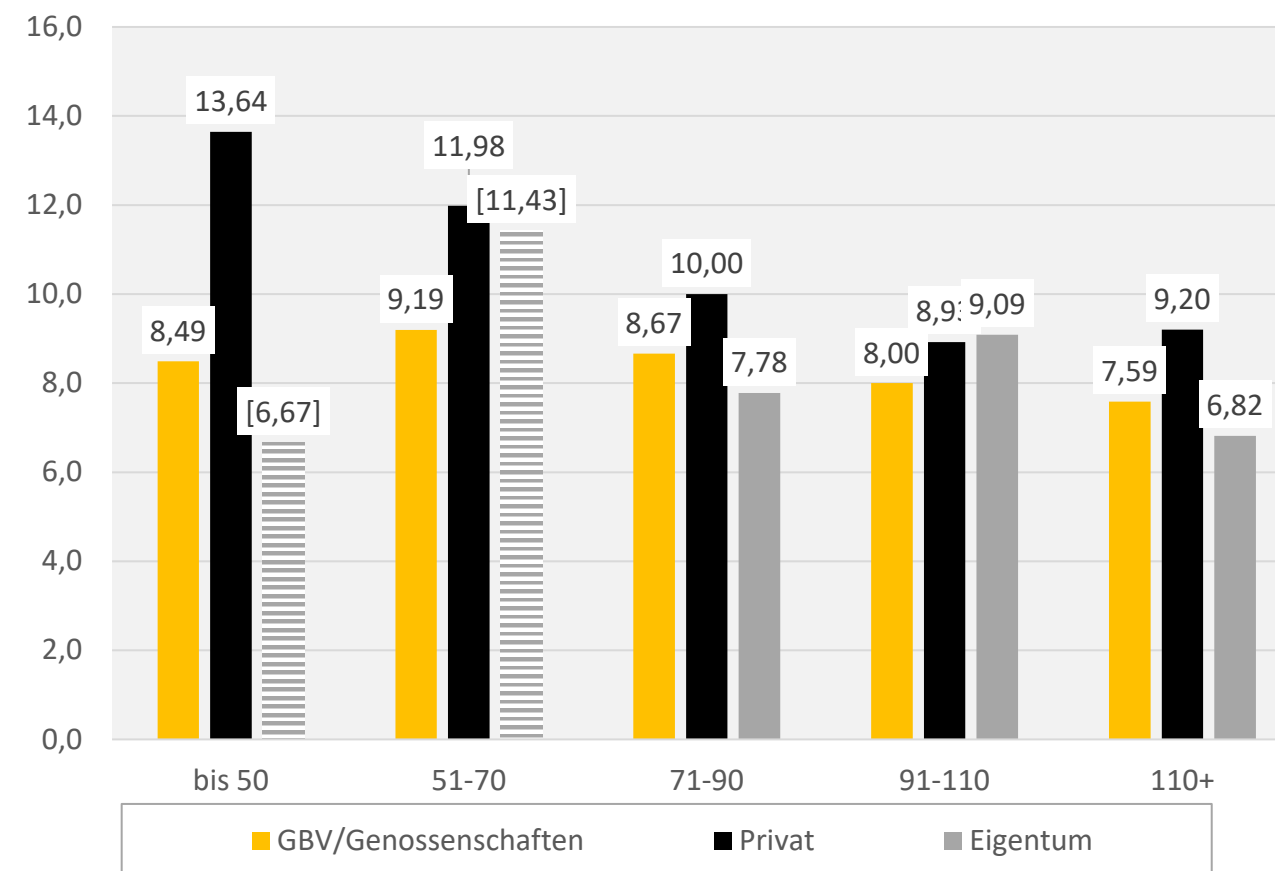
**Wohnkosten, Wohnungsgröße
&
Betriebskosten**



- Die Verteilung des Rücklaufs nach Wohnungsgröße ist im Wesentlichen mit jenen vergangenen Erhebungen vergleichbar.
- Die meisten Wohnungen fallen 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 2025 weiter.
- Generell wurde in den letzten drei Befragungen ein kontinuierlicher Anstieg beobachtet. Dieses Bild geht gut mit der Selbsteinschätzung der Befragten sowie Daten zur Preisentwicklung der Statistik Austria einher.

Kosten pro m² 2025, MedianwertKosten pro m² 2023, 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 für Mieterinnen und Mieter weiter an. Bei Eigentümern scheint die Belastung etwas zurückzugehen. Aufgrund des geringen Rücklaufs für Eigentum in den Kategorien bis 50m² und 51m² bis 70m² sind diese Werte nur bedingt aussagekräftig.

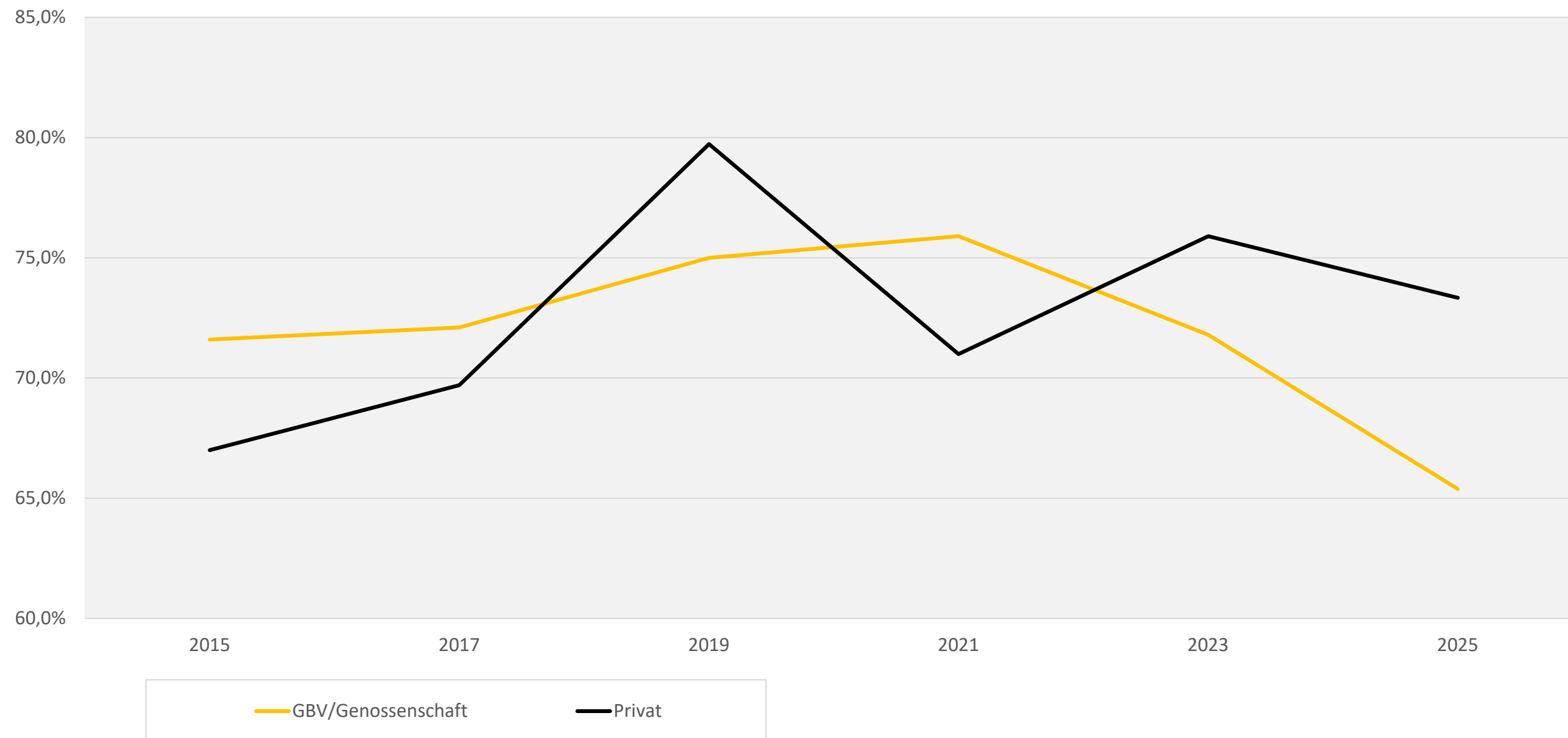
- Wie in den Vorjahren wurde die Belastung (Ausgaben für Wohnkosten in %) auf Basis der Einkommenskategorie geschätzt (Mittelwerte sowie Grenzwerte: 1.155 € bzw. 3.090 €). Aufgrund der ansteigenden Teuerung wurden die Grenzen für diese Umfrage wie auch zuvor angehoben.
- Der Anteil der Wohnkosten am Einkommen geht mit steigendem Einkommen tendenziell zurück. Mit steigendem Einkommen nimmt auch die Größe der Wohnung zu.**

Haushaltseinkommen	Genossenschaften			Private		
	Wohnungsgröße in m ²	Gesamtwohnkosten in €	Ausgaben für Wohnkosten in %	Wohnungsgröße in m ²	Gesamtwohnkosten in €	Ausgaben für Wohnkosten in %
unter 1.155 Euro	74	744,935	64,50%	44,5	600	51,95%
1.156 bis 1.540 Euro	75	668	49,55%	65,5	610,65	45,30%
1.541 bis 1.930 Euro	72	677	39,01%	65	850	48,98%
1.931 bis 2.310 Euro	74	700	33,01%	66	734	34,61%
2.311 bis 2.700 Euro	79	723	28,86%	67	872	34,80%
2.701 bis 3.090 Euro	81	780	26,94%	78	890	30,74%
über 3.090 Euro	80	720	23,30%	83	1000	32,36%

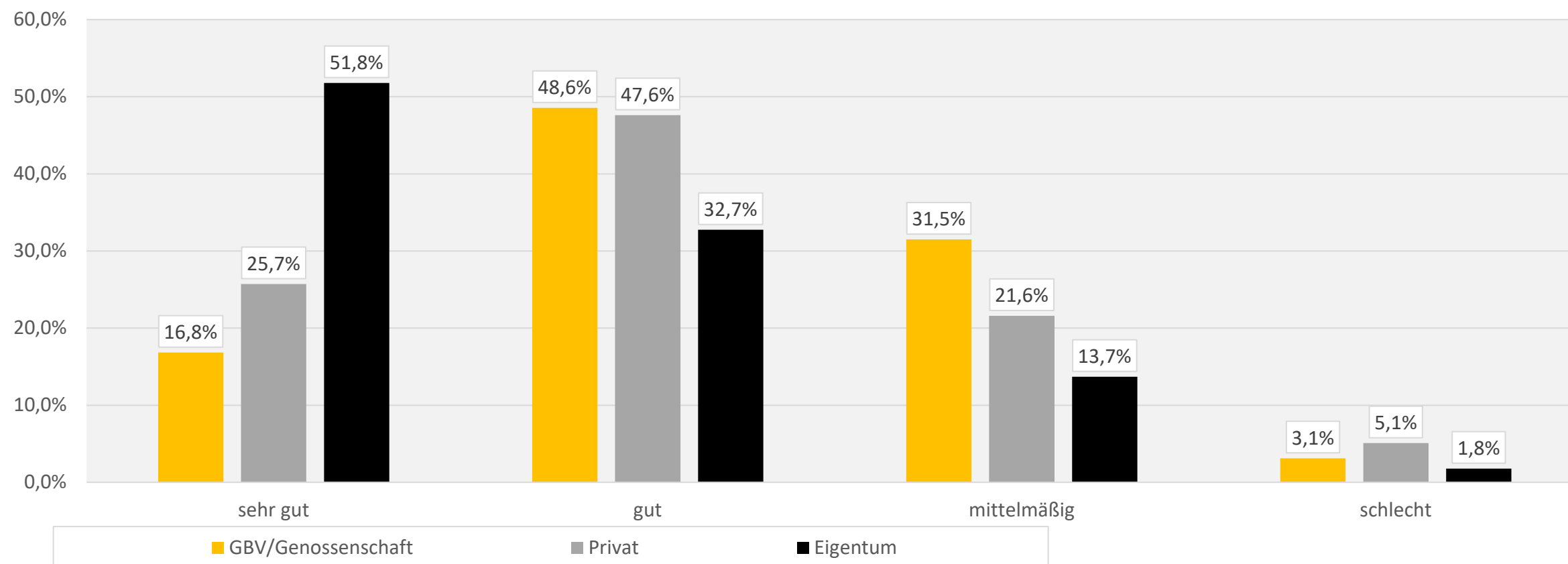
Wohnkosten in Kärnten

**Belastung
&
Zufriedenheit**

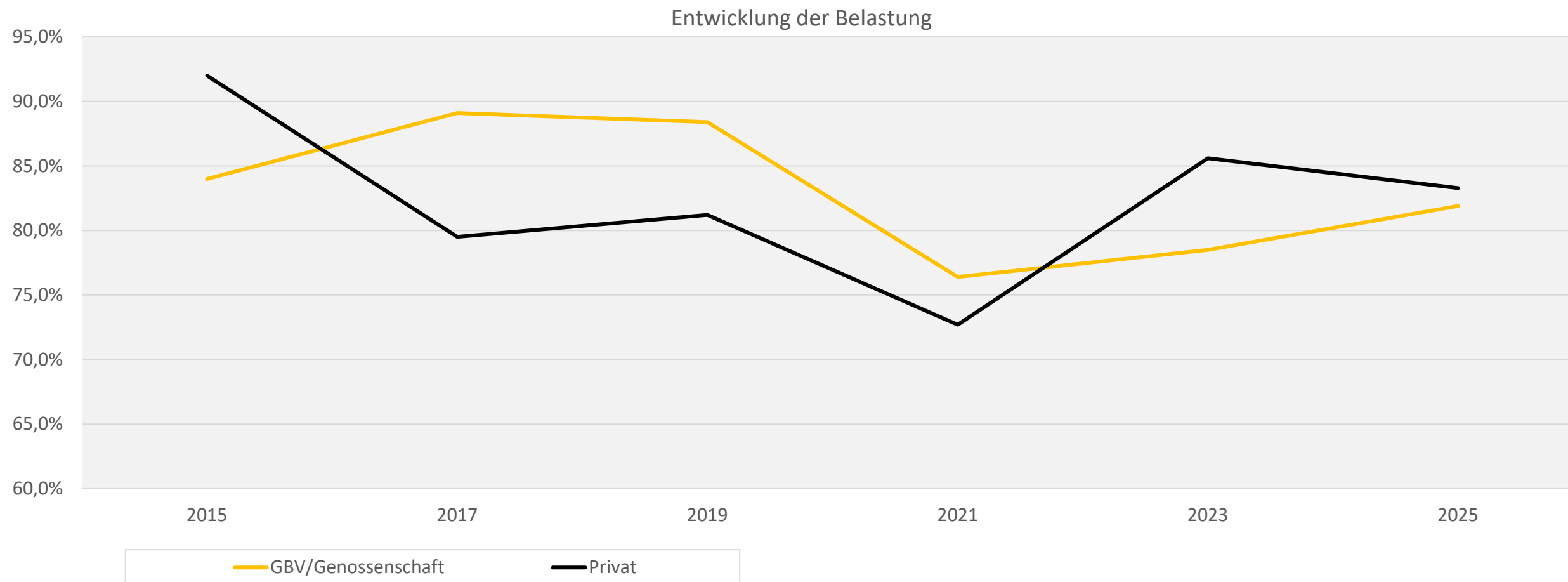
Entwicklung der Zufriedenheit mit der Wohnsituation



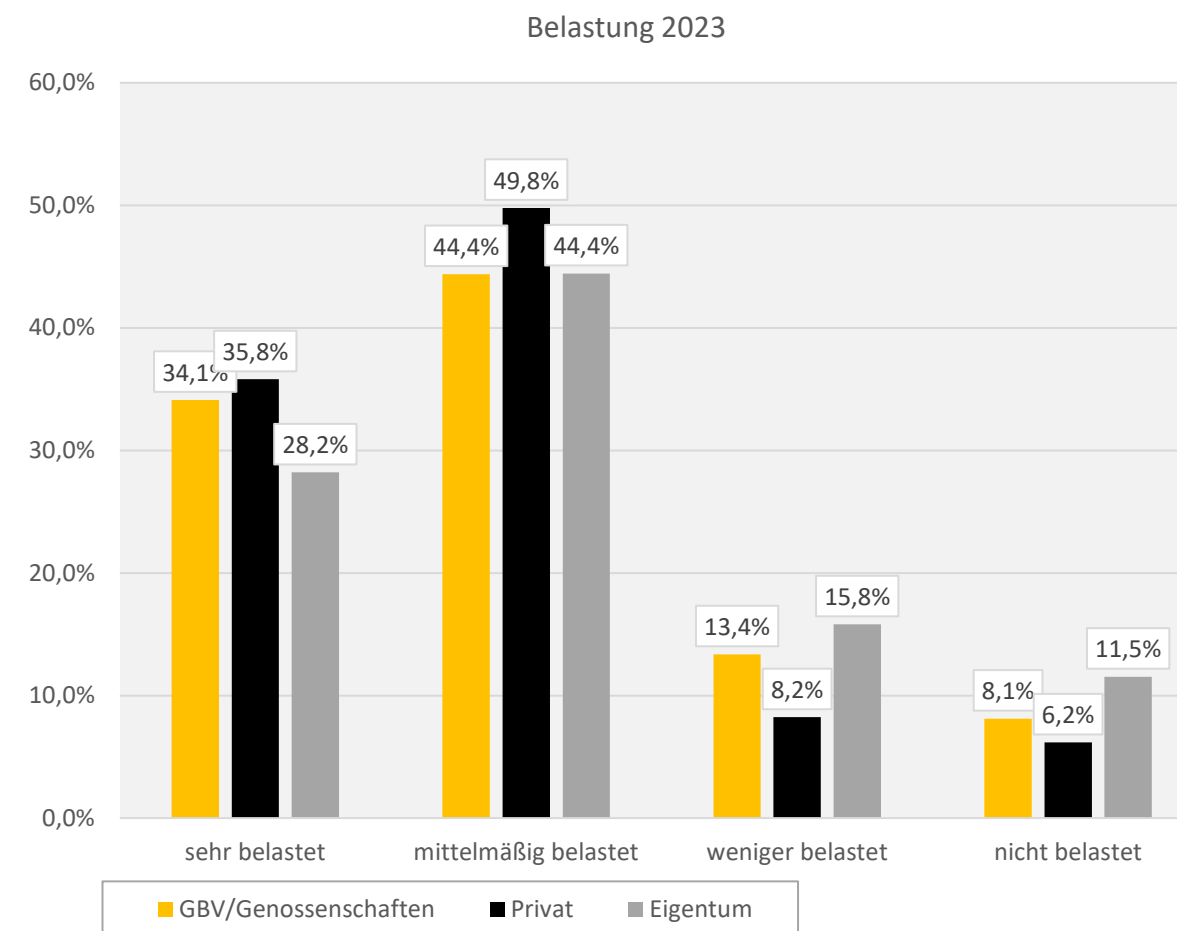
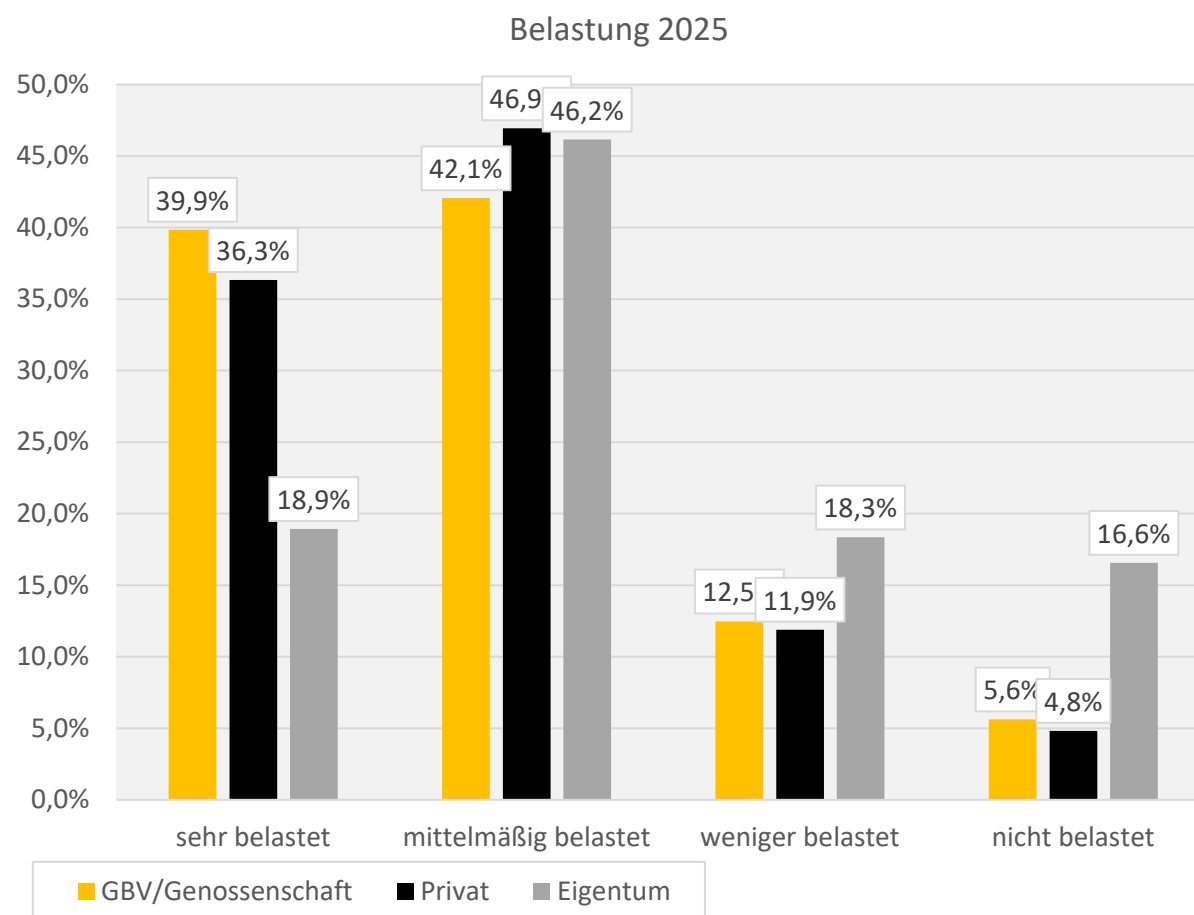
Zufriedenheit 2025



- Der überwiegende Teil der Befragten ist mit seiner derzeitigen Wohnsituation sehr zufrieden oder zufrieden, wobei private aber vor allem Eigentümer zufriedener sind.
- Diese Werte haben sich für den genossenschaftlichen Wohnbau im Vergleich zu 2021 und 2023 deutlich verschlechtert! Mögliche Gründe hierfür sind Nachzahlungen, der Unterschied von neuen Vermietungen (sanierte Wohnungen) gegenüber bestehenden Verträgen (Rückstau bei Sanierungen) oder das Wegfallen des Wohnschirms.



- Bis 2021 ging die gefühlte Belastung durch Wirtschaftswachstum und Hilfsleistungen eher zurück, stieg seitdem aber signifikant an.
- Bei den Privatmieter:innen gaben knapp 40% der Befragten an, wahrscheinlich bis sehr wahrscheinlich aufgrund der Kosten umziehen zu müssen, bei Genossenschaften sind es immerhin 32%. Bei Eigentümer:innen ist dieser Wert unter 10%.
- Rund 58%-59% der Mieterinnen und Mieter gaben an, durch die gestiegenen Kosten auf andere Ausgaben verzichten zu müssen, bei Eigentümer:innen sind es immerhin 41%.



- Die gefühlte Belastung durch die Wohnkosten stieg im Vergleich zu den Vorjahren ebenfalls erheblich an. Auffällig ist dabei, dass Eigentümer geringere Belastungen erfahren als Privatmieter und Mieterinnen und Mieter von Genossenschaftswohnungen, diese gingen im Vergleich zur vergangenen Erhebung sogar zurück.

- Untere Einkommensschichten sind besonders stark von den Erhöhungen betroffen, da die Wohnkosten einen wesentlichen Teil des Haushaltseinkommens binden.
 - Mietkosten haben sich in Folge 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 in 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 Zufriedenheit bei Genossenschaftswohnungen war in den vergangenen Jahren rückläufig.
- Genossenschaftswohnungen auch außerhalb der Zentralräume 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 eine langfristige Planung: Investitionen in Immobilien folgen in der Regel langfristigen (Portfolio-) Entscheidungen: Reserven zu 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
 - Die Erreichbarkeitsverhältnisse verändern sich mit der Koralmbahn drastisch
 - Flächen strategisch sichern. Das gilt neben dem Zentralraum besonders für Unterkärnten im Gebiet der Koralm (etwa Wolfsberg, Völkermarkt, Kühnsdorf, Jauntal)
- Bestandsausbau mit niedrigeren Kosten durch Verdichtungen, Erhöhungen und gut angebundene Randlagen
- Erhöhte Laufzeiten für minimale Befristung als Sicherheit und Preisstabilisator für Mieterinnen und Mieter
- Es braucht Maßnahmen um Zufriedenheit der GBV-Mieter:innen wieder zu steigern. Mögliche Maßnahmen umfassen etwa: (i) Transparente Abrechnung, (ii) Frühwarnung für Nachzahlungen, (iii) Sanierungsfahrplan mit transparenten Kriterien für Gebäude auch bei Bestandsmieter:innen

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

