



© OEW/Markewitsch

Wohnen am Wörthersee

IMMOBILIEN. Gut wohnen lässt es sich im sonnigen Klagenfurt, das neben der traumhaften Lage am Ostufer des Wörthersees auch mit kulturellen und sportlichen Highlights lockt.

Im Rahmen unserer Serie präsentieren wir Ihnen in dieser Ausgabe die Wohnungsmarkt-Situation in der Kärntner Landeshauptstadt Klagenfurt.

Rahmenbedingungen

Klagenfurt ist die südlichste Landeshauptstadt Österreichs und gleichzeitig das historische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Kärntens mit 92.000 Einwohnern. Die Klagenfurter Altstadt ist geprägt von 500 Jahre alten, liebevoll restaurierten Renaissancebauten, für deren vorbildliche Erhaltung Klagenfurt bereits mehrfach ausgezeichnet wurde. Zentrum der Stadt bildet der „Neue Platz“ mit dem Wahrzeichen, dem sagen-

Die Stadt hat sich in den letzten Jahren zunehmend zum Kompetenzzentrum für Informationstechnologie entwickelt.

umwobenen Lindwurm. Sehenswert sind auch die Miniaturbauwerke in „Minimumus“.

Wirtschaftliche Schwerpunkte sind nach wie vor Handel und Tourismus, wobei Klein- und Mittelbetriebe überwiegen. Darüber hinaus hat sich die Stadt in den letzten Jahren zunehmend zum Kompetenzzentrum für Informationstechnologie entwickelt. Wichtige regionale Wirtschaftsfaktoren stellen Kultur und Sport dar, wie z. B. das Beach Volleyball Grand Slam-Turnier und der Kärntner „Ironman“. Kulturelle Highlights sind u. a. die Wörthersee-Festspiele und der Ingeborg-Bachmann-Preis.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

Bevorzugte Wohnlage ist der Westen Klagenfurts, angrenzend an den Wörthersee. Gefragt sind besonders die Bezirke St. Martin und Villacher Vorstadt. Die Wohnbautätigkeit von Bauträgern mit geförderten Wohnbauprojekten nimmt ein breites Feld der Bautätigkeit ein. Die bis zum Jahre 2001 rückläufige Wohnbautätigkeit ist inzwischen wieder leicht angestiegen. So wurden in den Jahren 2001 bis 2003 jährlich zwischen 637 und 773 Wohnungen fertig gestellt.

Markt für Eigenheime

Im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten ist der Einfamilienhausmarkt in Klagenfurt relativ groß, besonders in den äußeren Bezirken wie Wölfnitz, Hörtendorf und Annabichl. Große Nachfrage besteht nach Baugründen in sehr guten Lagen wie St. Martin. Hier ist das Angebot jedoch auf Grund örtlicher Begebenheiten nur begrenzt. Rege Bautätigkeit herrscht im östlichsten Teil von St. Ruprecht bei Ebental vor, da hier die Baugründe noch vergleichsweise günstig angeboten werden.

Markt für Eigentumswohnungen

Die Neubautätigkeit für Eigentumswohnungen konzentriert sich besonders auf die Bezirke St. Martin, Viktring und Annabichl. Vermehrt werden auch Dachgeschosse im Zentrumsbereich ausgebaut. Die Nachfrage nach guten bis sehr guten Lagen ist konstant, wobei kleinere Wohnanlagen bevorzugt werden. Mittlere Lagen gewinnen durch vergleichsweise moderate Preis beim Wiederverkauf. Die größte Nachfrage besteht nach Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 80 m². Angebotsseitig finden sich vermehrt Wohnungen mit über 100 m² Wohnfläche.

KLAGENFURT IN ZAHLEN

	aktuelle Zahlen	Trend
Einwohnerstand (Jahresdurchschnitt 2004)	91.941	↗
Arbeitslosenquote – Region Klagenfurt (Jahresdurchschnitt 2004)	6,8%	→
Kaufkraftkennziffer 2004 (Durchschnitt Land Kärnten = 89,8)	104,3	↗
Fertig gestellte Wohnungen (2003)	663	↗

Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Kärnten, AMS Kärnten, Stadt Klagenfurt, Markt Unternehmensberatung

Markt für Mietwohnungen

Sowohl Gemeinde- als auch Genossenschaftswohnungen sind sehr begehrt. Baugründe für Projekte der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften befinden sich schwerpunktmäßig in den Bezirken Welzenegg, Waidmannsdorf und Viktring. Private Bauträger sind eher im Umkreis des Zentrums aktiv. Am Markt werden derzeit vermehrt private Eigentumswohnungen mit Baujahr ab 1960 zur Miete angeboten. Im Westen Klagenfurts sind die Mieten bedingt durch die große Nachfrage an (Studenten-)Wohnungen in Universitätsnähe weiterhin auf einem hohen Niveau.

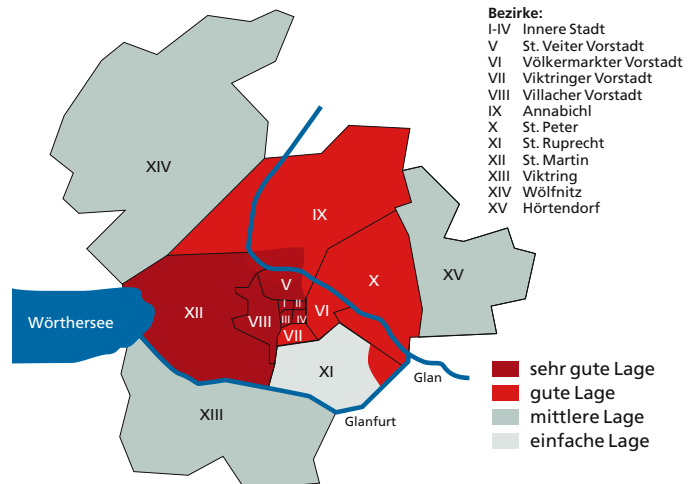
Perspektiven

Nach leichtem Rückgang zum Vorjahr ist mit einer Stabilisierung des derzeitigen Mietniveaus zu rechnen. Es besteht noch Bedarf an Wohnungen für Singles und Kleinfamilien, der am ehesten durch den Genossenschaftsbereich abgedeckt werden könnte. Weiter steigt die Tendenz zur Errichtung von Genossenschaftswohnungen auch in den Randbezirken, da eine Nachfrage nach Wohnungen im preiswerteren Wohnungssegment vorhanden ist.

Bevorzugte Wohnlage ist der Westen Klagenfurts, angrenzend an den Wörthersee, wobei insbesondere die Bezirke Sankt Martin und Villacher Vorstadt gefragt sind.

MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Wohnimmobilienmarkt Klagenfurt (Stand: November 2005)



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Erstvermietung)/m² Wohnfläche zzgl. Nebenkosten, kalt¹⁾				
EUR	6,5–7,0	5,5–6,5	4,5–5,5	4,0–4,5
Trend	➔	➔	➔	➔
Kaufpreise Eigentumswohnung (Erstverkauf), Neubau/m² Wohnfläche²⁾				
EUR	2.100–2.700	1.670–2.100	1.400–1.880	1.200–1.400
Trend	➔	➔	➔	➔
Kaufpreise Eigentumswohnung (Wiederverkauf), unvermietet/m² Wohnfl.³⁾				
EUR	1.100–1.800	1.000–1.500	850–1.250	650–980
Trend	➔	➔	➔	➔
Kaufpreise Einfamilienhäuser (Erstverkauf)/m² Wohnfläche				
EFH ⁴⁾	1.550–2.200	1.290–1.550	1.110–1.290	930–1.110
RH ⁵⁾	1.450–1.900	1.200–1.450	1.020–1.200	830–1.020
Bauland ⁶⁾	180–240	130–200	70–150	55–90

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und die Preise erheblich differieren. Gleiches gilt für die Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage entsprechenden Ausstattung ausgegangen. Die ortsüblichen Objektgrößen können von den hier verwendeten Definitionen abweichen. Dementsprechend sind die Kaufpreise zu relativieren.
 Die Mieten beziehen sich auf eine angemessene oder freie Mietzinsbildung. Stand: November 2005.
 1) Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche
 2) Neubau mit ca. 70 m² Wohnfläche
 3) Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m² Wohnfläche
 4) Einfamilienhaus mit ca. 130 m² Wohnfläche
 5) Reihenhaushaus mit ca. 100 m² Wohnfläche
 6) durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene und baureife Einfamilienhaus-Baugrundstücke (mit ca. 600–800 m² Grundstücksfläche)

Quelle: Immobilien Rating GmbH

KONTAKT

Immobilien Rating GmbH
 Martin M. Roth, CIS HypZert (F/R),
 1020 Wien, Taborstr. 1-3/9060,
 Tel.: 05 05 05 DW 51805
www.irg.at