Studie zum Wohnungsmarkt der Stadt Villach



Foto Villach, Pixabay. CC-Lizenz

Villach, Mai 2022

Im Auftrag der Stadt Villach, Magistratsdirektion

Mag. Christoph Herzeg, MBA



Autor*innen

Fachhochschule Kärnten – Studienbereich Wirtschaft & Management



Forschungsgruppe TRANS_SPACE



Kathrin Stainer-Hämmerle, Alexander Schwarz-Musch, Bernhard Guetz, Thomas Zametter, Claudia Morocutti, Kathrin Zupan

Inhaltsverzeichnis

Inhal	ltsverzeichnis	2
	Abbildungsverzeichnis	4
	Tabellenverzeichnis	6
0.	Zielsetzung und Methodik des Projekts	8
Teil	l A- Leerstand und Leerstandsquote der Stadt Villach	
1.	Methodische Grundlagen zur Ermittlung der Leerstandsquote	10
	1.1. Der Begriff des "Leerstands" bzw. der "Leerstandsquote"	10
	1.2. Die notwendige Höhe der Leerstandsquote	12
	1.3. Methoden zur Ermittlung der Leerstände	14
2.	Ermittlung des Leerstands in Villach	15
	2.1. Angewandte Methodik	15
	2.2. Höhe des Leerstandes und der Leerstandquote in Villach	15
3.	Interpretation der Leerstandsquote für Villach	16
4.	Zusammenfassende Einschätzung der Leerstandsquote für Villach	20
5.	Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen	24
6.	Literatur – und Quellenverzeichnis	27
Teil	l B- Gesamtbild des Villacher Wohnungsmarkts	
1.	Einschätzung des Villacher Wohnungsmarktes durch zentrale Stakeholder	28
	1.1. Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts durch Arbeitgeber	28
	1.2. Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts durch Immobilienmakler*innen.	29
	1.3. Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts durch die Wohnbaugenossenschaften	30
	1.4. Zusammenfassung der Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts durch	50
	zentrale Stakeholder	32
2.	Angebote für den Villacher Wohnungsmarkt auf Immobilienlattformen	33
3.	Demographische Entwicklung Villachs	34

	3.1.	Bevölkerungsentwicklung in Villach	35
	3.2.	Entwicklung der Haushaltsgrößen	36
	3.3.	Zentrale wirtschaftlicher Indikatoren	37
	3.4.	Durchschnittliche Gesamtwohnkosten in Villach	38
4	l. Er	gebnisse der Bürger*innenbefragung	40
5	5. W	ohnbauvorhaben 2019 bis 2022	43
ϵ	5. Zu	sammenfassung und Interpretation	44
Te	il C-	Detailergebnisse	
		nschätzung des Villacher Wohnungsmarktes durch Vertreter*innen eitgeber	48
2	2. An	alyse der Wohnsituation aus Sicht der gemeinnützigen Bauvereinigungen	54
	2.1.	Einleitung	54
	2.2.	Gemeinnütziger Wohnbau im Bundesländervergleich	55
	2.3.	Studien zum gemeinnützigen Wohnbau in Österreich	57
	2.4.	Studienergebnisse der durchgeführten Interviews	59
	2.5.	Literatur- und Quellenverzeichnis	64
3	3. An	alyse der Wohnsituation aus Sicht der Immobilienmakler*innen	65
	3.1.	Einleitung	65
	3.2.	Stärken des Villacher Wohnungsmarktes	66
	3.3.	Schwächen des Villacher Wohnungsmarktes	67
	3.4.	Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage	68
	3.5.	Veränderungen am Villacher Wohnungsmarkt	72
	3.6.	Entwicklungen am Villacher Wohnungsmarkt	73
	3.7.	Fazit und Ausblick	76
	3.8.	Literatur- und Quellenverzeichnis	77
4	l. De	mographische Entwicklung der Stadt Villach	79
	4.1.	Ausgangslage	79
	4.1	1.1. Datenlage (Prognosedaten)	80
	4.1	1.2. Phänomen demographischer Wandel (Definition und Bedeutung)	81
	Δ1	3 Der demographische Wandel in Kärnten (Überblick)	82

	4.2.	Der	nographische Entwicklungstrends und Perspektiven der Stadt Villach	83
	4.2	.1.	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Villach	85
	4.2	.2.	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung	89
	4.2	.3.	Veränderung der Bevölkerungsstruktur Villach	93
	4.2	.4.	Nebenwohnsitze in Villach	106
	4.2	.5.	Siedlungsraum Villach	108
	4.2	.6.	Einkommen und sozioökonomische Lage der Stadt Villach	112
	4.2	.7.	Die Bedeutung des Umlandes und der weiteren Peripherie für Villach	117
	4.3.	Sch	lussstatement	122
,	4.4.	Lite	ratur- und Quellenverzeichnis	123
5.	Bür	ger*	innenbefragung	127
	5.1.		eitung	
	5.2.		gangssituation	
	5.3.		rakteristika der Umfrageteilnehmer*innen	
	5.4.		enszyklus modell	
	5.5.		rerelle Einstellung zu Villach	
	5.6.	Um	gebungsfaktorengebungsfaktoren	130
	5.6	.1.	Bedeutsamkeit	130
	5.6	.2.	Zufriedenheit	131
	5.6	.3.	Zusammenhang von Zufriedenheit und Bedeutsamkeit	133
	5.7.	Die	derzeitige Wohnsituation	134
	5.8.	Wo	hnen in Zukunft	136
	5.9.	Kau	salitätsanalysen	136
Anha	ng			138
۸hhil	dungs	vorz	oichnic	
	_		eichnis ssifizierung von Leerstandsquoten	12
	_		gleich der Angebotsdichte auf Immobilienplattformen	
Abbild	dung 3	Zusi	ammenhang von nicht-marktaktivem Leerstand mit Immobilienalter und	
			eil der Single-Haushalt ein Villach	
	_		en der Single-пайsпан ein Villach chschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen	
			gleich der Altersstrukturengleich der Altersstrukturen	
	_		ushaltswachstum - Neubautätigkeit pro zusätzlichem Haushalt 2020	
Abbild	dung 8	: pro	zentuale Anteile - eigene fertiggestellte Wohnungen	56

Abbildung 9: Fertigstellungen gemeinnützige Wohnungen im Jahres- und Bundesländervergleich 50
Abbildung 10: Marktanteile im Jahresvergleich (2016 - 2020) nach Bundesland 57
Abbildung 11: Verteilung der Miet- und Eigentumswohnprojekte der Interviewpartner*innen in Villach
Abbildung 12 Echtdaten und Prognosedaten im Vergleich. Zametter (2022)
Abbildung 13 Bevölkerungsentwicklung (Prognose) Villach 2002-2021. Echtdaten aus
Demographie_Check:Kärnten 2020. Auszug aus FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021) 86
Abbildung 14 Bevölkerungsentwicklung Villach 2022-2027. Prognosedaten
Demographie_Check:Kärnten 2020. Auszug aus FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021) 87
Abbildung 15 Bevölkerungsentwicklung (Prognose) Villach 2002-2050. Demographie_Check:Kärnten
2020. Auszug aus FH-Demographie Dashboard. Zametter (2022)
Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung Villach 2002-2050. Prognosedaten
Demographie_Check:Kärnten 2020. Auszug aus FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021) 88
Abbildung 17 Prognostizierte Bevölkerungszuwächse Villach 2020-2050. FH-Demographie
Dashboard. Zametter (2021)
Abbildung 18 Entwicklung der Bevölkerung nach Komponenten. Auszug aus dem FH-Demographie
Dashboard. Zametter (2021)90
Abbildung 19 Entwicklung Altersdurchschnitt Villach in Jahren. Zametter (2022)
Abbildung 20 Komponenten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Villach in
Personen (2018-2050). Auszug aus dem FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021) 92
Abbildung 21 Komponenten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Villach in
Personen (2022-2027). Auszug aus dem FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)
Abbildung 22 Geschlechter- und Bevölkerungsstruktur Stadt Villach 2005. Auszug aus FH-
Demographie Dashboard. Zametter (2021)94
Abbildung 23 Prognose Geschlechter- und Bevölkerungsstruktur Stadt Villach 2020. Auszug aus FH-
Demographie Dashboard. Zametter (2021)
Abbildung 24 Prognose Geschlechter- und Bevölkerungsstruktur Stadt Villach 2050. Auszug aus FH-
Demographie Dashboard. Zametter (2021)
Abbildung 25 Prognose Geschlechter- und Bevölkerungsstruktur Stadt Villach 2030. Auszug aus FH-
Demographie Dashboard. Zametter (2021)
Abbildung 26 Pendlerströme Villach. Statistik Austria. Zametter (2022)
Abbildung 27 Fertiggestellte Wohnungen in Villach 2011-2019. Statistik Austria. Zametter (2022) 103
Abbildung 28 Neuerrichtungen von Wohnungen nach Baustatus 2011-2020 (Dichte). Statistik
Austria. Screenshot Zametter (2022)
Abbildung 29 Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Villach in Personen 2011-
2019. Statistik Austria. Zametter (2021)
Abbildung 30 Entwicklung der Personenhaushalte in Villach nach Kategorien in Personen. Statistik
Austria. Zametter (2021)
Abbildung 31 prozentuelle Verteilung der Familienstruktur in Villach nach Familien und Kindern
2011. Statistik Austria. Zametter (2021)
Abbildung 32 prozentuelle Verteilung der Familienstruktur in Villach nach Familien und Kindern
2019. Statistik Austria. Zametter (2021)
Abbildung 33 Quantitative Veränderung der Familienstrukturen in Villach nach Anzahl Kindern 2011-
2019. Eigene Berechnungen. Zametter (2021)
Abbildung 34 Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle in Villach. Statistik Austria. Zametter (2022) 108
Abbildung 35 Verhältnis Dauersiedlungsraum zu Katasterfläche in %. Gebietsstand 1.1.2020 109
Abbildung 36 Dauersiedlungsraum in % der Landesfläche. WKO Statistik 2020. Zametter (2022) 110

Abbildung 37 Dauersiedlungsraum nach Bezirken in Kärnten 2020 in km². Statistik Austria. Zam (2022)	
Abbildung 38 Regionale Gliederung Kärnten (Siedlungsraum, besiedelbarer Raum, nicht	110
Dauersiedlungsraum). Statistik Austria. Zametter (2022)	111
Abbildung 39 Bruttomedianeinkommen im Vergleich Kärntner Bezirke in EUR 2020. WIBIS Kärr	
Zametter (2022)	
Abbildung 40 Entwicklung des Bruttomedianeinkommens in Villach in EUR 2004-2020. WIBIS	110
Kärnten. Zametter (2022)	114
Abbildung 41 Geschlechterspezifische Entwicklung des Bruttomedianeinkommens in Villach 20	
2020. WIBIS Kärnten. Zametter (2022)	
Abbildung 42 Arbeitslosenquote Villach und Kärnten im Vergleich 2008-2020. WIBIS Kärnten.	113
Zametter (2022)	116
Abbildung 43 Geschlechterspezifische Arbeitslosenquote Villach 2008-2020. WIBIS Kärnten. Za	
(2022)	
Abbildung 44 Auspendler*innen der Stadt Villach 2019. Statistik Austria. Zametter (2022)	
Abbildung 45 Komponenten der Bevölkerungsveränderung 2019 Villach. Auszug aus dem FH-	
Demographie Dashboard. Zametter (2022)	
Abbildung 46 Prognostizierte Bevölkerungsveränderung der LAGs in Kärnten. Statistik Austria.	
Entnommen aus Demographie Check:Kärnten 2020. Zametter (2022)	
Abbildung 47, Bevölkerungsentwicklung nach Gemeinden der LAG Villach-Umland. Auszug aus	
Demographie_Check:Kärnten 2020. Zametter (2022)	
Abbildung 48 Lexikon der Geographie. Auszug aus der Präsentation im Rahmen des Demograpi	
Workshop der LEADER-Region Villach-Umland. Nachbearbeitung Zametter (2022)	
Abbildung 47: Generelle Einstellung zu Villach	
Abbildung 50: Bedeutsamkeit von Umgebungsfaktoren	
Abbildung 51: Zufriedenheit mit Umgebungsfaktoren	
Abbildung 52: Zufriedenheit/Wichtigkeits-Matrix	
Abbildung 32. Zumedennen, wichtigkeits-watrix	154
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1 Berechnung der Leerstandsquoten für Villach	16
Tabelle 2 Einschätzung der Art des Leerstands	
Tabelle 3 Vergleich von Mietangeboten auf Immobilienplattformen	34
Tabelle 4 Vergleich von Kaufangeboten auf Immobilienplattformen	34
Tabelle 5 Gesamtwohnkosten (in € /m²)	
Tabelle 6 Reihung der Kärntner Bezirke nach Höhe der Gesamtwohnkosten	40
Tabelle 7 Wohnbauvorhaben 2019 - 2022	43
Tabelle 8 Teilnehmende Unternehmen der Arbeitgeberbefragung	48
Tabelle 9 Aktueller Personalstand	
Tabelle 10 Anzahl positiver und kritischer Rückmeldungen durch Arbeitgeber	
Tabelle 12 Rückmeldungen zum Wohnungsangebot durch Arbeitgeber	
Tabelle 13 Rückmeldungen zu Mietwohnungen durch Arbeitgeber	
Tabelle 14 Rückmeldungen zur Infrastruktur durch Arbeitgeber	
Tabelle 15 Rückmeldungen zu Villach als Standort und Wohnort durch Arbeitgeber	
Tabelle 16 Sonstige Rückmeldungen	
Tabelle 17 Bevölkerungsentwicklung Villach in unterschiedlichen Prognosemodellen bis 2050.	
aus dem FH-Demographie Dashhoard, Zametter (2021)	88

Studie zum Wohnungsmarkt der Stadt Villach

Tabelle 18 Abnehmende Bevölkerungsentwicklung Villach in unterschiedlichen Prognosemodeller	า
bis 2050. Auszug aus dem FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)	. 89
Tabelle 19: Personen innerhalb der jeweiligen Lebenszyklus- Subsamples	128
Tabelle 20: Generelle Einstellung zu Villach nach dem Lebenszyklusmodell (Schulnotenskala)	130
Tabelle 21: Zufriedenheit mit Umgebungsfaktoren im Lebenszyklusmodell (Schulnotenskala)	133
Tabelle 22: Zufriedenheit mit Wohnfaktoren im Lebenszyklusmodell (Schulnotenskala)	135

0. Zielsetzung und Methodik des Projekts

Die Stadt Villach beauftragte die Durchführung einer Studie zum Wohnungsmarkt in Villach, mit der folgende Fragen geklärt werden sollen:

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

Im Rahmen der ersten Fragestellung – wie entwickelt sich der Bedarf an Wohnraum – war die Stadt Villach vor allem an folgenden Informationen interessiert:

- a) Wie wird der Villacher Wohnungsmarkt durch zentrale <u>Stakeholder</u> (Arbeitgeber, Wohnbaugenossenschaften, Immobilienmakler) eingeschätzt?
- b) Welche Konsequenzen ergeben sich aus der <u>demographischen Entwicklung</u> der Stadt Villach für den Wohnungsbedarf?
- c) Wie ist der aktuelle <u>Leerstand</u> am Villacher Wohnungsmarkt einzuschätzen.

Zur Beantwortung dieser Fragestellungen wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein mehrstufiges Forschungsdesign bestehend aus Sekundäranalysen und qualitativen Interviews gewählt. Diese können wie folgt skizziert werden.

- Beschreibung der <u>demographischen Entwicklung</u> der Stadt Villach mithilfe von Sekundäranalysen und Prognosen
- Analyse des Wohnungsmarktes der Stadt Villach mithilfe von Sekundäranalysen
- <u>Benchmarking</u> des Wohnungsangebots auf Online-Plattformen mit Vergleichsstädten (Villach, Wels, Klagenfurt, St. Pölten)
- Befragung der Wohnbaugenossenschaften/sozialer Wohnbau mittels Expert*inneninterviews mit den fünf größten Wohnbaugenossenschaften sowie Vertreter*innen der Stadt Villach
- Befragung von Immobilienmarkler*innen in Form von Expert*inneninterviews der fünf größten Immobilienmakler*innen bzw. privaten Wohnbauträger*innen der Stadt Villach
- Expert*inneninterviews mit Vertreter*innen von neun ausgewählten Arbeitgeber*innen in der Stadt Villach

Für die Erhebung der Erwartungshaltung der Villacher*innen wurde eine Social-Media-Befragung durchgeführt. Dabei wurde sowohl die Zufriedenheit der Villacher*innen mit ihrer aktuellen Wohnsituation, als auch ihre Anforderungen an Wohnraum und das Wohnumfeld erhoben.

Aufgrund der Komplexität und Vielschichtigkeit der Fragestellungen, wurde der vorliegende Bericht zur besseren Übersichtlichkeit wie folgt gegliedert:

o Teil A – Leerstand und Leerstandsquote der Stadt Villach

In diesem Teil des Berichts werden der Leerstand und die Leerstandsquote in der Stadt Villach ermittelt. Die Basis dafür sind die einzelnen Teilerhebungen des Projekts, deren Ergebnisse jedoch nur soweit dargestellt werden, als es für die Ermittlung des Leerstands und der Leerstandsquote von Relevanz sind. Teil A des Berichts beinhaltet folgende Kapitel.

- 1. Methodische Grundlagen zur Ermittlung der Leerstandsquote
- 2. Ermittlung der Leerstandsquote der Stadt Villach
- 3. Interpretation der Leerstandsquote der Stadt Villach
- 4. Zusammenfassende Einschätzung der Leerstandsquote der Stadt Villach
- 5. Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Teil B – Gesamtbild des Wohnungsmarktes der Stadt Villach

In diesem Teil des Berichts werden die Ergebnisse der Teilerhebungen zu einem Gesamtbild des Villacher Wohnungsmarktes verdichtet. Teil B beinhaltet dabei folgende Kapitel.

- 1. Einschätzung des Villacher Wohnungsmarktes durch zentrale Stakeholder
- 2. Angebote für den Villacher Wohnungsmarkt auf Immobilienplattformen
- 3. Demographische Entwicklung Villachs
- 4. Ergebnisse der Bürger*innenbefragung
- 5. Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

o Teil C – Detailergebnisse

Dieser Teil ist der ausführlichste des vorliegenden Berichts. Hier werden die Ergebnisse der Teilerhebungen in ausführlicher Form dargestellt.

Teil A – Leerstand und Leerstandsquote der Stadt Villach

1. Methodische Grundlagen zur Ermittlung der Leerstandsquote

Um die Leerstandsquote für die Stadt Villach zu ermitteln, wird in weiterer Folge auf die bisher zusammengefassten Ergebnisse der Befragung zentraler Stakeholder (Arbeitgeber, Immobilienmakler*innen, Wohnbaugenossenschaften), dem Angebotsvergleich auf Immobilienplattformen, der demographischen Entwicklungen und ausgewählten Ergebnissen der Bürgerbefragung zurückgegriffen. Zusätzlich wird sekundärstatistisches Datenmaterial verwendet, das in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Stadt Villach erhoben wurde.

1.1. Der Begriff des "Leerstands" bzw. der "Leerstandsquote"

Um den aktuellen Leerstand bzw. die Leerstandquote erheben zu können, muss zunächst geklärt werden, was in der vorliegenden Studie unter diesen Begriffen verstanden wird. Allgemein wird mit der Leerstandsquote der Anteil leerstehender Flächen an einem Gesamtbestand beziffert. Leerstandquoten lassen sich also beispielsweise für einzelne Immobilien, eine Stadt, eine Region oder auch das gesamte Bundesgebiet ermitteln.¹

Der Leerstand ist in der Wohnungsmarktforschung ein zentraler Indikator für die Einstufung eines entspannten oder angespannten Wohnungsmarktes, weist als Kennzahl jedoch mehrere Probleme auf:

- 1. Es handelt sich bei der Leerstandsquote um <u>keinen klar definierten und systematisch</u> <u>untersuchten Indikator</u>, insofern täuscht der Begriff eine nicht gegebene Eindeutigkeit vor. ²
- 2. So, wie es in der Wissenschaft keine allgemein anerkannte bzw. einheitliche Definition von "Leerstand" gibt, gibt es auch in der Praxis <u>unterschiedlich enge bzw. weite Abgrenzungen von Leerstand</u>, was den Vergleich von Ergebnissen erschwert. Dies sei anhand zweier Beispielen veranschaulicht:

a) Immobilienökonomische Definition

"Allgemein wird von Leerstand von Wohnungen gesprochen, wenn diese auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden und nach mindestens drei Monaten noch keine (neuen) Mieter gefunden worden sind."³

-

¹ Vgl. Swiss Life Asset Managers (o.J.)

² Vgl. Rink & Wolff (2017), S. 5 f

³ Rink & Wolff (2017), S. 5

Bei dieser Definition wird nur der <u>marktaktive Leerstand</u> berücksichtigt, d.h., es werden nur jene leerstehenden Wohnungen einbezogen, die auch auf dem Markt angeboten werden. <u>Nicht berücksichtigt</u> werden hier Wohnungen, die aus anderen Gründen leer stehen, z.B.

- Kurzfristig leerstehende Wohnungen (z.B. unter 3 Monate), d.h. der "Fluktuationsleerstand bzw. Fluktuationsreserve",
- Wohnungen, die saniert oder umgebaut werden, d.h. ein "Sanierungsleerstand",
- Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen sind,
- Wohnungen, die in der Zeit der Nachlassverwaltung im Erbfall leer stehen,
- Wohnungen, die durch einen vorübergehenden Ortswechsel (z.B. beruflich, familiär, gesundheitlich) leer stehen,
- Wohnungen, die für familiär vorgesehenen Eigenbedarf leer stehen.

Neben den hier angeführten Gründen kann es noch andere Ursachen geben, warum Wohnungen nicht vermietet werden, z.B.

- Spekulative Leerstände, d.h. Gebäudeflächen, werden nicht vermietet oder verkauft, obwohl für sie eine Nachfrage vorliegt. Der Grund liegt hier in den Renditeerwartungen der Eigentümer.
- Strukturell bedingte Leerstände, die häufig in strukturell schwachen Regionen anzutreffen sind. Immobilien lassen sich hier nicht zu marktüblichen Preisen verwerten und stehen deshalb leer.
- Konjunkturelle Leerstände, die sich aus Schwankungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage ergeben. Nimmt die Nachfrage temporär im Verhältnis zu Angeboten ab (z.B. aufgrund einer Rezession), dann nehmen die Leerstände entsprechend zu.

Für Deutschland erhebt die CBRE Group die Leerstandsquote für den Wohnungsmarkt und unterscheidet dabei zwischen

- Marktaktivem Leerstand (nur Geschosswohnungen) = unmittelbar disponible (d.h. vermietbare) Wohnungen und mittelfristig aktivierbarer Leerstand (d.h. Wohnungen, die aufgrund von Mängeln aktuell nicht vermietet werden, aber gegebenenfalls mittelfristig – d.h. innerhalb von 6 Monaten) aktivierbar wären.
- <u>Nicht-Marktaktiver Leerstand</u> = Ruinen und dysfunktionale Leerstände die nicht kurzfristig aktivierbar sind, sowie nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen.

- <u>Totaler Leerstand (sowohl Geschosswohnungen als auch Eigenheime)</u> = Marktaktiver Leerstand + Nicht Marktaktiver Leerstand.⁴

Bezogen auf den <u>marktaktiven Leerstand</u> lag die Leerstandsquote für Deutschland Ende 2020 bei 2,8 %.⁵

Bezieht man sich bei einer Leerstandserhebung auf die immobilienökomische Definition, werden deutlich niedrigere Leerstandsquoten festgestellt, als im Falle einer weiteren Definition, bei der auch die oben angeführten Gründe miteingeschlossen werden.

b) Definition des BMVBS (Deutschland)

Eine entsprechend weiter gefasste Abgrenzung des Begriffs des Leerstands bietet das ehemalige Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS):

"Ganz allgemein betrachtet bezeichnet Leerstand nutzbare Flächen in Gebäuden, die zurzeit nicht genutzt werden".⁶

In diesem Fall wird nicht auf die Art des Leerstands eingegangen, was bei einer Berechnung der Leerstandsquote ein deutlich anderes Bild, d.h. deutlich höhere Leerstandsquoten, ergibt.

1.2. Die notwendige Höhe der Leerstandsquote

Auch wenn es keine allgemeingültige Definition gibt, was unter der Leerstandsquote nun genau zu verstehen bzw. wie sie zu berechnen ist, herrscht Einigkeit, dass "[..] ein gewisser Leerstand ... für die Sicherstellung effizienter Märkte notwendig", ist. Demnach wäre nach Einschätzung von Robert Musil, Humangeograf an der Akademie der Wissenschaften, eine Leerstandsquote zwischen zwei und drei Prozent wünschenswert.⁸

⁴ Vgl. empirica AG (2021)

⁵ Grundlage der Zahlen bilden die Bewirtschaftungsdaten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE (d.s. rund 722.000 Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2020) sowie Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes (vgl. empirica AG, 2021b). Daneben werden auch vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) Leerstandsquoten regelmäßig analysiert. Bei diesen Ergebnissen muss jedoch einschränkend berücksichtigt werden, dass sie sich jeweils nur auf bestimmte Bestände beziehen und daher begrenzte Aussagekraft besitzen (vgl. Rink & Wolff, 2015, S. 314)

⁶ Rink & Wolff (2017), S. 5

⁷ Rink & Wolff (2017), S. 6

⁸ Schraml (24.9.2021)

Erst ein Leerstand an Wohnungen ermöglicht

- das problemlose Umziehen von Haushalten,
- das Auffangen kurzfristiger Steigerungen der Nachfrage (z.B. von Zuzügen),
- den Spielraum für notwendige Umbauarbeiten und Sanierungen.

Gleichzeitig muss hier aber angemerkt werden, dass die Angaben für die erforderliche Größenordnung solcher Fluktuations- oder Leerstandsreserven nicht einheitlich angegeben werden und lediglich "Faustregeln" darstellen. Eine wissenschaftliche Begründung und Bestimmung gibt es nicht, die Angaben schwanken in der Literatur meist zwischen 2 und 3 %, teilweise aber auch mit 3 bis 5 % und vereinzelt werden sie mit 5 bis 7 % angegeben.⁹

Rink & Wolff fassen auf Basis umfangreicher Literaturstudien folgende Klassifizierungen für Leerstandsquoten vor (vgl. Abbildung).

	Leerstandsquoten		In der Literatur	Marktgängigkeit der	Wohnungsversorgung	
	in %	deskriptiv	verwandte Begriffe	Wohnungen	der Bevölkerung	
15 %		extrem hoch	(schwere)	krisenhafter	massive Überversorgung	
	sehr hoch Leerstan Mieter- Käufern		Leerstandskrise	Wohnungsmarkt	sehr gute Versorgung	
10 %			Mieter- bzw. Käufermarkt	problematischer Wohnungsmarkt		
7 % 5 %		moderat	entspannter Wohnungsmarkt	angespannter Wohnungsmarkt	gute Versorgung	
3 %		angemessen	normale, natürliche bzw. optimale Leerstandsquote	gute Marktgängigkeit	angemessene Versorgung	
2%		niedrig	angespannter Markt Vermietermarkt	sehr gute	angespannte Versorgung	
_ /0		sehr niedrig	"echte" Leerstandsreserve "notwendige" Fluktuationsreserve	Marktgängigkeit	Wohnungsknappheit Wohnungsnot	

Abbildung 1: Klassifizierung von Leerstandsquoten. 10

Bei der Interpretation dieser Klassifizierungen ist zu berücksichtigen, dass Leerstand bzw. die Leerstandsquote in zweifacher Hinsicht ein wichtiger Indikator ist:

- 1) als Indikator für die Versorgung der privaten Haushalte mit Wohnraum
- 2) als Indikator für die "Marktgängigkeit von Wohnungen und die Lage auf den Wohnungsmärkten". 11

⁹ Vgl. dazu ausführlich Rink & Wolff (2015)

¹⁰ Quelle: Rink & Wolff (2015), S. 316

¹¹ Vgl. dazu und im Folgenden die Ausführungen bei Rink & Wolff (2015), S. 316 ff sowie die dort angeführten Quellen.

"Marktgängigkeit der Wohnungen" und die "Wohnungsversorgung der Bevölkerung" sind demnach zwei Indikatoren, die in einem teilweisen Zielkonflikt stehen.

- Eine (sehr) niedrige Leerstandsquote von 2 bis 3 % führt demnach zu einem angespannten Markt, der als "Vermietermarkt" bezeichnet wird. Wohnungen sind in diesem Fall sehr gut marktgängig, gleichzeitig leidet die Wohnungsversorgung der Bevölkerung und ist durch Wohnungsknappheit bzw. angespannte Versorgung gekennzeichnet.
- o Je höher die Leerstandsquote steigt, desto schwieriger wird die Situation für Vermieter und umso besser wird die Wohnungsversorgung für die Bevölkerung. Bei einer Leerstandsquote von 7 bis 10 % würde man beispielsweise von einer hohen Leerstandsquote sprechen. Sie führt zwar zu einer guten bis sehr guten Versorgung der Bevölkerung, gleichzeitig ist die Marktgängigkeit der Wohnungen jedoch nur mit Einschränkungen gegeben.

Bei der Interpretation von Leerstandsquoten ist Vorsicht geboten. Auch wenn die von Rink & Wolff präsentierte Zusammenstellung einen guten Überblick gibt, müssen Besonderheiten von geographischen Teilmärkten (z.B. das Bevölkerungswachstum einer Stadt) bei der Interpretation ebenso berücksichtigt werden, wie Unterschiede in den Marktsegmenten (z.B. Mietwohnungen vs. Eigentumswohnungen).

1.3. Methoden zur Ermittlung der Leerstände

Die bisherigen Ausführungen zeigen, dass der Wohnungsleerstand ein schwierig zu bestimmender Indikator ist, dessen Quote je nach Definition, was nun genau zum Leerstand zählt und der gewählten Erhebungsmethode stark schwanken kann. Für die praktische Umsetzung im vorliegenden Projekt stehen zwei Ansatzpunkte zur Verfügung:

1. Erhebung über das Melderegister

Über das Melderegister der Stadt Villach lassen sich jene Wohnungen identifizieren, bei denen keine Meldung über einen Haupt- oder Nebenwohnsitz vorliegt. Diese Art der Erhebung weist jedoch das Problem auf, dass Wohnungen prinzipiell auch ohne Wohnsitzmeldung genutzt werden können (z.B. im Fall von Ferienwohnungen).

2. Erhebungen auf Basis des Stromverbrauchs

Eine Bestandsaufnahme des Leerstands wäre prinzipiell auch auf Basis des Stromverbrauchs möglich. Hier sind einschränkend jedoch sowohl datentschutzrechtliche, als auch technische

Aspekte zu berücksichtigen. In Österreich lag der durchschnittliche Stromverbrauch 2019/20 pro Haushalt bei rund 4.863 kWh bzw. bei rund 2.178 kWh pro Person. ¹²

2. Ermittlung des Leerstands in Villach

2.1. Angewandte Methodik

Zur Erhebung der Leerstände und Berechnung der Leerstandsquoten wurde auf folgende Daten. 13 zurückgegriffen, die seitens der Stadt Villach zur Verfügung gestellt wurden:

- 1. Anzahl der Gebäude und Nutzungseinheiten nach Wahlsprengel
- 2. Jahresenergieverbrauch der Haushaltsanlagen in Villach (Einteilung der Haushalte in Gruppen)

Auf Basis der zur Verfügung stehenden Daten ist keine Unterscheidung nach der Art des Leerstands bzw. seiner Ursache möglich. Der ermittelte Leerstand umfasst somit einen potenziellen marktaktiven Leerstand als auch alle weitere Arten (z.B. spekulativen Leerstand, Sanierungsleerstand); eine Differenzierung ist aufgrund der vorliegenden Datenbasis nicht möglich.

2.2. Höhe des Leerstandes und der Leerstandquote in Villach

Zur Berechnung des Leerstands wurde mit dem Jahresenergieverbrauch der Haushaltsanlagen ein robuster Indikator herangezogen, da kein bzw. ein sehr geringfügiger Stromverbrauch am ehesten Schlussfolgerungen erlaubt, ob eine Wohnung bewohnt wird. zwei Indikatoren herangezogen:

In Villach gab es 2021 bei <u>137 Haushaltsanlagen keinen Stromverbrauch</u>, bei <u>3.226 Anlagen lag der Jahresverbrauch unter 500 kWh</u>. Vor dem Hintergrund eines jährlichen Durchschnittsverbrauchs von 2.178 kWh pro Person, können diese Nutzungseinheiten als nicht bewohnt eingestuft werden. ¹⁴ In Summe handelt es sich daher um <u>3.363 Nutzungseinheiten</u>.

Um die Leerstandsquote zu berechnen, wurde die Anzahl der Nutzungseinheiten als Berechnungsbasis herangezogen. Im 1. Quartal 2021 belief sich diese in Villach auf 43.665 Nutzungseinheiten. Setzt man diese Zahlen in Beziehung ergibt sich für Villach eine Leerstandsquote in der Höhe von 7,7 %. (vgl. Tabelle).

1

¹² Statistik Austria (2022)

¹³ Die Daten wurden in Form von Excel-Dateien zur Verfügung gestellt, die keinerlei personenbezogenen Daten oder Hinweise enthalten, die einen Rückschluss auf Personen ermöglichen würde (z.B. Adressen).

¹⁴ Anmerkung: Die nächste Klasse berücksichtigt Haushaltsanlagen mit einem Jahresenergieverbrauch zwischen 500 und 1.000 kWh; hier handelt es sich um 3.105 kWh.

Anzahl Nutzungseinheiten		43.665		
Anzahl Jahresstrom	Haushaltsanlagen verbrauch ≤ 500 kWh	mit	3.363	d.s. 7,7 %

Tabelle 1 Berechnung der Leerstandsquoten für Villach

3. Interpretation der Leerstandsquote für Villach

Orientiert man sich an der Klassifizierung von Leerstandsquoten, wie sie von Rink & Wolff vorgeschlagen werden, zeigt sich folgendes Bild für Villach:

Eine Leerstandsquote in der Höhe von 7,7 % ist <u>als hoch einstufen</u>. Dies wäre eine für Vermieter problematische Situation, da die <u>Marktgängigkeit von Wohnungen niedrig</u> ist. Gleichzeitig wäre diese Situation durch eine sehr gute Wohnungsversorgung der Bevölkerung gekennzeichnet.

Bei der Interpretation der <u>Leerstandsquote</u> ist allerdings zu berücksichtigen, dass sie **nicht** zwischen Leerstand, der dem Markt zur Verfügung steht (marktaktiver Leerstand) und anderen Leerstandsarten unterscheidet.

Um den marktaktiven Leerstand einschätzen zu können, wurden qualitative Interviews mit den größten Arbeitgebern Villachs sowie Wohnungsgenossenschaften, Immobilienmaklern und Bauträgern geführt. Dabei zeigte sich ein einheitliches Bild bei der Einschätzung des Wohnungsmarktes in Villach.

a) Einschätzung des Wohnungsmarktes durch Arbeitgeber

Im Rahmen einer qualitativen Befragung wurden die HR-Verantwortlichen der 9 größten Arbeitgeber in Villach zu ihrer Einschätzung des Wohnungsmarktes in Villach gebeten. ¹⁵ Die befragten Unternehmen beschäftigen – inkl. LeiharbeiterInnen – rund 9.500 Mitarbeiter*innen, von denen im Schnitt 54 % (d.s. 5.120 Personen) auch in Villach wohnhaft sind. Fünf der befragten Unternehmen gehen für die nächsten Jahre von steigenden Mitarbeiter*innenzahlen aus, zwei von gleichbleibenden Zahlen.

Für die Einschätzung des Wohnungsmarktes sind folgende Aspekte hervorzuheben:

- 5 von 9 Unternehmen kritisieren hohe Mietpreise,
- 3 von 9 Unternehmen bemängeln, dass es kein ausreichendes Angebot für Kurzzeitmieter gibt,
- 3 von 9 Unternehmen bemängeln den Leerstand von Gebäuden

¹⁵ Die Erhebung fand im Rahmen einer Lehrveranstaltung des Masterstudiums Business Development & Management der FH Kärnten statt. In die Befragung wurden folgende Unternehmen einbezogen: Flowserve, Intel, KABEG, Imerys, 3M, Marcher Fleischwerke, FH Kärnten und LAM Research.

- 2 von 9 Unternehmen geben an, dass es kein Problem gäbe, Wohnungen zu finden
- 1 Unternehmen kritisiert, dass es in den letzten 5 Jahren zu einem deutlich gesunkenen Angebot an Mietwohnungen gekommen ist.

Insgesamt gesehen widersprechen die Angaben der HR-Verantwortlichen dem Bild eines hohen Leerstands in Villach. Im Gegenteil zeigt sich das Bild, dass es für ihre Mitarbeiter*innen tendenziell schwieriger geworden ist, leistbare Mietwohnungen zu finden. Dies lässt auf einen kleineren Anteil des marktaktiven Leerstands in Villach schließen.

b) Einschätzung des Wohnungsmarktes durch Immobilienmakler und Bauträger

Im Rahmen von Experteninterviews wurden die 6 große, am Villacher Markt tätigen Immobilienmakler zu ihrer Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts befragt. Dieser wird von ihnen als "absoluter Käufermarkt" bezeichnet. Die Nachfrage sei in Villach weit größer, als derzeit gebaut wird. Unter den Käufer*innen sind vermehrt Anleger*innen zu finden, die Kapital investieren wollen. Da seit der Finanzkrise vermehrt auch in einzelnen Objekte (Wohnungen) investiert wird, ist die Zahl der Anleger*innen gestiegen. Die befragten Makler gehen in der Mehrheit der Fälle aber von keinem beabsichtigten Leerstand aus, da sich die Anleger Ertrag von ihrer Kapitalanlage erwarten. Eine leerstehende Wohnung bringt nicht nur keinen Ertrag, es fallen hier auch Betriebskosten an, die vom Eigentümer zu bezahlen sind. Makler werden daher auch angefragt, ob sie bei der Suche nach Erstmietern behilflich sein können.

Spekulative Leerstände werden hingegen als Einzelfälle betrachtet, beispielsweise, wenn Liegenschaftseigentümer*innen etwas mit dem Objekt "vorhaben" – es etwa neu entwickeln wollen. Der Großteilt der erworbenen Eigentumswohnungen, die nicht dem Eigenbedarf dienen, dient nach Einschätzung der Makler folglich der Vermietung. "Ich kann in Villach keinen besonderen Leerstand erkennen." (IM4)

Leerstände entstehen eher am Gebrauchtmarkt, wenn Menschen nicht mehr in gebrauchten Immobilien wohnen wollen. Entsprechend stehen eher jene Wohnungen länger leer, die eine ungünstige Wohnungsgröße aufweisen, in schlechtem Zustand sind oder sich in schlechten Lagen befinden. Solche alten und sanierungsbedürftigen Objekte sind am Markt und bleiben – vor allem dann, wenn Preiserwartungen und gebotene Qualität nicht übereinstimmen – als Leerstände zurück.

Zumeist sind Leerstände dauerhaft für Anleger*innen nicht leistbar, weshalb die Mietkosten entsprechend angepasst werden. Gleichzeitig haben sie wenig Interesse an Sanierungsmaßnahmen, weil die Kosten nicht über die Miete zurückgeholt werden können. Auch Eigentümer*innen (v.a. alte Eigentümer*innen) wollen oft nicht in ihre Immobilien investieren. Dabei müsste der Altbestand laufend modernisiert werden.

Laut den Immobilienmaklern würden neben den Privatvermieter*innen auch die Wohnbaugenossenschaften nur wenig in ihren Altbestand investieren. Dieser würde folglich zunehmend unbeliebt bei Mieter*innen werden.

Zusammenfassend zeigt sich nach Einschätzung der Immobilienmakler kaum das Problem eines spekulativen Leerstands. Leerstand ist eher die Folge eines nicht passenden Angebots (Preis, Lage, Ausstattung bzw. nicht sanierter/modernisierter Wohnungen).

c) Ergebnisse eines Angebotsvergleichs auf Immobilienplattformen

Ergänzend zur Befragung der Immobilienmakler und Wohnbauträger wurde das Angebot auf drei Immobilienplattformen. ¹⁶ analysiert. Verglichen wurde hier die Anzahl an Miet- und Kaufangeboten für Villach, Klagenfurt, St. Pölten und Wels.

Zum Vergleich der Angebotsdichte wurde eine mit der Bevölkerungsgröße gewichteter Index (mit Villach = 100) gebildet, der folgendes Bild zeigt (vgl. Abbildung 2). Im Vergleich mit den anderen untersuchten Städten waren für Villach deutlich weniger Miet- und Kaufangebote für Immobilien verfügbar. Lediglich bei Kaufangeboten liegt Wels hinter Villach. Einschränkend muss hier angemerkt werden, dass regionale Unterschiede (z.B. eine größere Bedeutung der untersuchten Immobilienplattformen in Ost-Österreich) nicht berücksichtigt sind. Der Vergleich mit Klagenfurt zeigt aber bundesländerunabhängig, dass in Villach vergleichsweise wenig Angebote auf den untersuchten Immobilienplattformen zu finden sind.

Bezogen auf die hohe Leerstandsquote in Villach lassen sich hieraus die Schlussfolgerung ziehen, dass nur ein Teil des Leerstandes tatsächlich als marktaktiver Leerstand eingestuft werden kann.

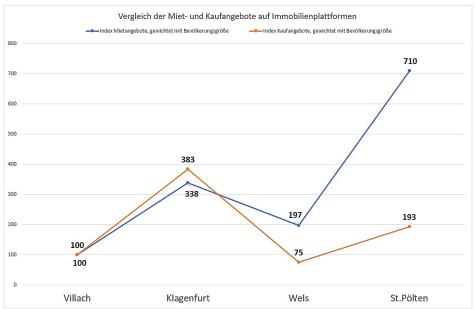


Abbildung 2 Vergleich der Angebotsdichte auf Immobilienplattformen

18

¹⁶ Es handelt sich dabei um die Immobilienplattformen Immowelt, Immoscout24 und Immo. Die Erhebung wurde im Juli 2021 durchgeführt.

d) Einschätzung des Wohnungsmarktes durch Vertreter*innen der Wohnbaugenossenschaften

Die Befragung der Wohnbaugenossenschaften zeigen einen interessanten Aspekt bei der Einschätzung des Leerstands auf. Während für Wohnungen, die im Stadtgebiet von Villach liegen, keine bzw. nur geringe Leerstände bestehen, stellen sie für Wohnbaugenossenschaften in den Umlandgemeinden ein großes Problem dar. Dies wird durch die folgenden Aussagen verdeutlicht:

- Wir haben in Villach keine Leerstände.
- Leerstände nehmen wir als massives Problem war in Villach haben wir relativ wenige bzw. meist nur kurzfristige Leerstände, am Land etwas mehr.
- Das Leerstands-Thema ist eine große Herausforderung, wobei wir geschafft haben, die Leerstandskosten zu minimieren. In Villach haben wir zurzeit Leerstände (meist Wohnungen ohne Balkon oder Barrierefreiheit).
- Keine wirklichen Leerstände vorhanden, ausgenommen bei großen Wohnungen.
- In Villach keine Leerstände und die umliegenden Leerstände sind verursacht durch Veränderungen in den Gemeinden

Es zeigt sich, dass leerstehende Wohnungen in Villach relativ schnell vermietet werden können, d.h. es handelt sich hier um marktaktiven Leerstand, und längerfristiger Leerstand nur bei Wohnungen vorliegt, die den Anforderungen der Mieter (z.B. hinsichtlich Balkon, Barrierefreiheit, Lift) nicht erfüllt sind. Hier liegt also ein struktureller Leerstand vor, eine Einschätzung, die durch folgenden Hinweis auch gestützt wird: "Die meisten Anfragenden wollen sich verbessern, haben aber keinen akuten Bedarf." Vieles muss renoviert werden (z.B. Zentralheizungen, falscher Grundriss und Größe der Wohnungen), große Wohnungen sind oft zu teuer, auch aufgrund der Betriebskosten.

e) Demographische Entwicklung der Stadt Villach

Bei der Interpretation der Leerstandsquote muss auch die demographische Entwicklung der Stadt Villach berücksichtigt werden.

Die Stadt Villach gehört zu den zentralen Wachstumspolen in Kärnten bzw. im gesamten Alpen-Adria Raum und gewinnt kontinuierlich an Bedeutung. Die Technologiestadt wird laut den Prognosedaten des FH Demographie_Check:Kärnten im Zeitraum 2020 bis 2050 um +6.332 Personen bzw. +10,27 % wachsen. Auch in den nächsten Jahren ist mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten zu rechnen. Alleine zwischen 2022 und 2027 kann ein prognostiziertes Wachstum von +1.552 Personen bzw. +2,46 % errechnet werden. Zu beachten ist ebenso, dass die Echtdaten in den Jahren 2018-2022 die Prognosedaten übertreffen. D.h., Villach wächst bisher noch stärker, als prognostiziert. Das relativ rasche und hohe Wachstum führt zu steigender Nachfrage nach Wohnraum. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die aktuelle Leerstandsquote, als auch auf die erforderliche Bautätigkeit, bei der zudem auf den demographischen Wandel Rücksicht genommen werden muss. So sollte z.B. das Thema "Barrierefreiheit" aufgrund des steigenden Durchschnittsalter der Villacher Bevölkerung bei der Wohnraumplanung verstärkt berücksichtigt werden.

f) Ergebnisse der Bürger*innenbefragung

In einer Online-Erhebung wurden die Villacher*innen zu ihrer Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts befragt. Insgesamt beteiligten sich im Erhebungszeitraum (22.2. bis 15.3.2022) 1.152 Personen an der Umfrage.

Unter anderem wurde dabei erhoben, wie zufrieden die Bevölkerung mit dem Wohnungsangebot in Villach ist. Hier zeigt sich eine tendenziell kritischere Haltung der Befragten, im Durchschnitt liegt die Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot (bewertet nach dem Schulnotensystem) bei 3,2. Zum Vergleich: die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation liegt im Durchschnitt bei 2,39 und die Zustimmung zur Aussage "Ich wohne gerne in Villach" bei 1,49.

Ordnet man die Befragten in zwei Gruppen – Villacher*innen mit und ohne Umzugswunsch innerhalb der nächsten 5 Jahre – so zeigt sich ein deutlicher Unterschied: Personen ohne konkreten Umzugswunsch (n = 378 Personen) beurteilen das Wohnungsangebot mit 2,7 deutlich besser, als Personen mit konkreten Umzugswunsch (n = 417 Personen). Diese urteilen mit einem Wert von 3,65 vergleichsweise kritisch. Befragt nach den Gründen für den Umzugswunsch werden das Platzangebot in der aktuellen Wohnung, die aktuellen Mietund/oder Betriebskosten sowie der Wunsch nach mehr Komfort und Wohnen im Eigentum am häufigsten genannt. Das Thema der hohen Mietkosten wurde in den offenen Rückmeldungen überdurchschnittlich häufig angesprochen.

Für die Beurteilung des aktuellen Leerstands in Villach, können die Rückmeldungen der Villacher*innen, die einen konkreten Umzugswunsch in den nächsten 5 Jahren äußerten, wie folgt interpretiert werden. Die kritische Bewertung des Wohnungsangebots steht in einem Widerspruch zum hohen Leerstand: als erwartbar, führt der hohe Leerstand nicht zu einer positiven Bewertung des Wohnungsangebots durch die Villacher Bevölkerung. Dies kann auf zwei Ursache zurückzuführen sein:

- a) nur ein Teil des Leerstands ist auch als marktaktiver Leerstand einzuschätzen, d.h. als Wohnraum, der dem Wohnungsmarkt auch zur Verfügung steht
- b) ein Teil dieses marktaktiven Leerstands entspricht nicht den Erwartungshaltungen der potenziellen Mieter/Käufer und kann nicht zu den erwarteten Preisen vermietet bzw. verkauft werden. Insofern ist hier von einem strukturellen Leerstand zu sprechen.

4. Zusammenfassende Einschätzung der Leerstandsquote für Villach

Auf Basis der Stromverbrauchsdaten der Villacher Haushaltsanlagen ergibt sich eine Leerstandsquote in der Höhe von 7,7 %. Eine Leerstandsquote in dieser Höhe sollte grundsätzlich zu einer sehr guten Wohnungsversorgung der Bevölkerung führen. Auf Basis der vorliegenden Daten kann jedoch nicht unterschieden werden, um welche Art von Leerstand es sich handelt.

Für eine Einschätzung des Leerstands schlagen wir folgende Unterscheidung vor:

- o <u>marktaktiver Leerstand</u>, d.h., jener Leerstand der kurzfristig ("Fluktuationsreserve") und mittelfristig (d.h. mit geringfügigen Anpassungen bzw. Sanierungsmaßnahmen) dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht und dem
- o <u>nicht-marktaktiver Leerstand</u>, d.h. jener Leerstand, der dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht. Für einen solchen sind unterschiedliche Gründe denkbar, wobei für ein wirksames Leerstandsmanagement zwischen folgenden Varianten unterschieden werden sollte.
 - struktureller Leerstand (d.h. der Wohnraum entspricht nicht den Erwartungshaltungen der potenziellen Mieter/Käufer und kann daher nicht zu den erwarteten Preisen vermietet/verkauft werden)
 - spekulativer Leerstands (d.h. der Wohnraum wird aus Spekulationsüberlegungen nicht angeboten) und
 - Leerstand aus sonstigen Gründen; hier sollte nach der Art des Hindernisses für eine Vermietung/Verkauf zwischen zwei Arten unterschieden werden:
 - Könnens-Barrieren; hier können Eigentümer den Wohnraum aufgrund z.B. rechtlicher Einschränkungen (Nachlassverhandlungen im Erbschaftsfall) oder fehlender Expertise nicht vermieten/verkaufen.
 - Wollens-Barrieren; hier wollen Eigentümer den Wohnraum nicht vermieten/verkaufen. Dafür sind eine Vielzahl an Gründen denkbar, vor allem (künftiger) Eigenbedarf, kurzfristige Ortswechsel, Ansparzeit für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen oder mentaler Vorbehalte (vermieten als zu risikoreich, umständlich und aufwändig).

Um die Bedeutung dieser Leerstandsarten für Villach einschätzen zu können, wurden die im Projekt gewonnenen Erkenntnisse in Pro- und Contra-Argumente zu den einzelnen Leerstandsarten zusammengefasst (vgl. Tabelle). Demnach kann der Leerstand in Villach wie folgt eingeschätzt werden.

1. Geringer Anteil an marktaktivem Leerstand

- o Villacher*innen mit Umzugsabsicht beurteilen Wohnungsangebot kritisch
- o Arbeitgeber stellen fest, dass es tendenziell schwieriger wurde, leistbare Mietwohnungen zu finden.
- o Immobilienmakler bezeichnen den Villacher Wohnungsmarkt als "absoluten Käufermarkt", Wohnungen müssen kaum inseriert werden.
- o Die Vertreter der Wohnbaugenossenschaften weisen darauf hin, dass sie für Wohnungen in Villach nur geringe und meist kurzfristige Leerstände haben.
- o Auf Immobilienplattformen ist das Miet- und Kaufangebot für Villach deutlich niedriger, als in Vergleichsstädten.

2. Der nicht-marktaktive Leerstand ist eher auf einen strukturellen Leerstand zurückzuführen

- Objekte am Markt bleiben; Leerstand ist überwiegend ein Problem bei Angeboten, die den Anforderungen nicht entsprechen (Lage, Größe, Komfort, Preis).
- o Eigentümer wollen oft nicht in alte Immobilien investieren, da die Sanierungs- und Umbaukosten nicht über Miete "hereinverdient" werden.
- o 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).

3. Spekulativer Leerstand ist kein systemisches Problem

- o Immobilienmakler weisen darauf hin, dass Eigentümer mit der Immobilie Geld verdienen wollen und eine leerstehende Immobilie Kosten verursacht.
- o Spekulativer Leerstand wird von ihnen als Ausnahme bezeichnet, wenn z.B. ein Liegenschaftseigentümer ein Objekt entwickeln möchte.

4. Können- und Wollens-Barrieren

- o Ergebnisse der Befragung der Immobilienmakler zeigen, dass Eigentümer*innen oft nicht gewillt sind, zu investieren, da sich die Kosten für Sanierung & Renovierung über die Mieten nicht verdienen lassen.
- Um fundiert einschätzen zu können, in welchem Ausmaß Könnens- oder Wollens-Barrieren Eigentümer*innen von einer Vermietung/Verkauf abhalten, wäre eine weitere Befragung dieses Personenkreises erforderlich.

	Pro-Argumente	Art des Leerstands	Contra-Argumente
		Marktaktiver Leerstand (kurzfristig verfügbare "Fluktuationsreserve" & mittelfristig verfügbarer Leerstand)	 O Es wurde in den letzten 5 Jahren tendenziell schwieriger, leistbare Mietwohnungen zu finden (Arbeitgeberbefragung) O Die Angebotsdichte auf Immobilienplattformen ist für Villach geringer, als bei Vergleichsstädten. O Niedrige Zufriedenheit der Villacher mit konkreter Umzugsabsicht mit dem Wohnungsangebot (Bürgerbefragung) O Der Villacher Wohnungsmarkt ist ein Käufermarkt (Befragung der Immobilienmakler und Wohnbauträger) O Wohnbaugenossenschaften geben an, nur geringe und kurzfristige Leerstände von Wohnungen zu haben (sofern keine)
0 0	Alte und sanierungsbedürftigen Objekte sind am Markt und bleiben – vor allem dann, wenn Preiserwartungen und gebotene Qualität nicht übereinstimmen – als Leerstände zurück (Befragung der Immobilienmakler und Wohnbauträger) Eigentümer wollen oft nicht in alte Immobilien investieren, da sich diese Kosten über die Miete oft nicht mehr verdienen lassen (Befragung der Immobilienmakler und Wohnbauträger) Leerstand ist eher die Folge eines nicht passenden Angebots (Preis, Lage, Ausstattung bzw. nicht sanierter/modernisierter Wohnungen) (Befragung der Immobilienmakler und Wohnbauträger) Leerstand bei Wohnungen die nicht den Anforderungen entsprechen (Lift, Zentralheizung, Balkon, Grundriss, Größe) oder zu teuer sind (große Wohnungen mit hohen Betriebskosten (Befragung der Wohnbaugenossenschaften)	Struktureller Leerstand (Wohnraum, der nicht den Erwartungen entspricht und daher nicht zu den erwarteten Preisen vermietet/verkauft werden kann)	
0	Einzelfälle, z.B. wenn Liegenschaftsinhaber ein Objekt entwickeln wollen (Befragung der Immobilienmakler und Wohnbauträger)	Spekulativer Leerstand (Wohnraum, der aus Spekulationsgründen nicht vermietet/verkauft wird)	O Anleger erwarten Ertrag; ein leerstehende Wohnung verursacht Kosten; Makler werden auch um Hilfe bei Suche nach Erstmietern gefragt (Befragung Immobilienmakler und Wohnbauträger)
0	Eigentümer wollen oft nicht in alte Immobilien investieren, da sich diese Kosten über die Miete oft nicht mehr verdienen lassen (Befragung der Immobilienmakler und Wohnbauträger)	Sonstige Gründe für Leerstand (Können- vs. Wollen-Barrieren)	

5. Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Im Rahmen des vorliegenden Projekts wurde für Villach ein Leerstandsquote in der Höhe von 7,7 % ermittelt. Eine Analyse der Experteninterviews (Immobilienmakler, Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften, Arbeitgeber in Villach), Bürger*innenbefragung und Angebote auf Immobilienplattformen zeigt, dass ein <u>nur geringerer Teil davon als marktaktiver Leerstand</u> eingestuft werden kann. Beim nicht-marktaktiven Teil des Leerstands spielt der strukturelle Leerstand (Wohnraum entspricht nicht den Anforderungen) eine größere Rolle, als der spekulative Leerstand. In welchem Ausmaß Könnens- oder Wollens-Barrieren Eigentümer*innen an der Vermietung/Verkauf von Wohnraum hindern, kann aufgrund der vorliegenden Datenlage nicht beantwortet werden.

Für ein wirkungsvolles Leerstandsmanagement werden vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse Maßnahmen auf zwei Ebenen vorgeschlagen:

Eine Verbesserung des Wohnungsangebots kann – abgesehen von Neubauten – durch eine **Mobilisierung des nicht-marktaktiven Leerstands** erreicht werden. Da sich der nicht-marktaktive Leerstand aus verschiedenen Leerstandsarten zusammensetzt, die mit unterschiedlichen Maßnahmen adressiert werden müssen, bietet sich als nächster Schritt eine Quantifizierung und Klassifizierung des nicht-marktaktiven Leerstands an.

Zur Veranschaulichung der Überlegungen wird der Zusammenhang von nicht-marktaktivem Leerstand, dem Alter der Immobile und der Leerstandsdauer graphisch zusammengefasst (vgl. die folgende Abbildung).

- 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- und Könnens-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.

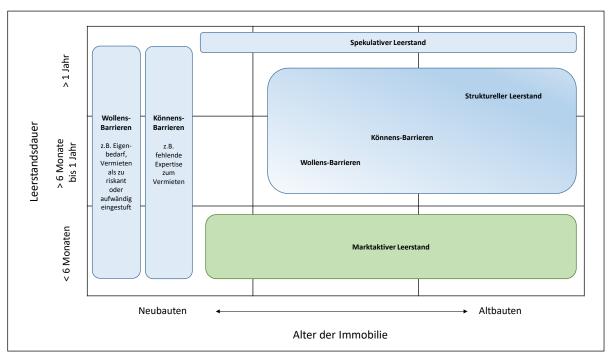


Abbildung 3 Zusammenhang von nicht-marktaktivem Leerstand mit Immobilienalter und Leerstandsdauer. ¹⁷

Zur Aktivierung des nicht-marktaktiven Leerstands ist aufgrund der Vielfalt an Ursachen auch ein Maßnahmen-Mix erforderlich:

- Struktureller Leerstand kann nur durch entsprechende Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen behoben werden. Hier falle jedoch dysfunktionale Gebäude ("Ruinen") weg, die nur abgerissen werden können.
- Bei <u>Könnens-Barrieren</u> seitens der Eigentümer*innen hängt es von den konkreten Ursachen ab:
 - o <u>rechtliche Hindernisse</u> (z.B. ungeklärte Eigentumsverhältnisse im Zuge von Nachlassverhandlungen) können nicht adressiert werden, sehr wohl aber z.B.
 - o <u>mangelnde Expertise</u> der Besitzer*innen. Mögliche Maßnahmen reichen hier von Informationsbereitstellung und Beratung bis hin zu Unterstützungsmaßnahmen (z.B. der Suche nach Mietern).
- Bei <u>Wollens-Barrieren</u> seitens der Eigentümer*innen ist ebenfalls auf die unterschiedlichen Ursachen abzustellen.
 - o Im Fall <u>mentaler Vorbehalte</u> ("zu großes Risiko, zu aufwändig") können ebenfalls Informationsbereitstellung, Beratung und Unterstützungsmaßnahmen Abhilfe schaffen.
 - o Ist der Grund hingegen (künftiger) Eigenbedarf oder Gründe im persönlichen Umfeld der Eigentümer*innen (z.B. kurzfristige Ortswechsel aufgrund der beruflichen Situation), sind Unterstützungsmaßnahmen wenig erfolgversprechend. In diesem Fall könnten analog zur Zweitwohnsitzabgabe

-

¹⁷ Quelle: Verfasser

- Leerstandsabgaben dazu führen, dass ein Teil dieser Wohnungen aktiv am Markt angeboten werden.
- Dies trifft auch auf einen <u>spekulativen Leerstand</u> zu. Beim Einsatz von Leerstandsabgaben ist allerdings zu berücksichtigen, dass sie nicht nur den spekulativen Leerstand betrifft, sondern auch bei allen anderen Leerstandsgründen greifen würde.

Um die hier skizzierten Möglichkeiten zu Reduktion des Leerstands – von Informationsbereitstellung, Beratung, Unterstützungsmaßnahmen im Vermietungsprozess, Sanierung und Renovierung bis hin zu einer möglichen Leerstandsabgabe – umsetzen zu können, werden folgende Schritte empfohlen:

a) Quantifizierung und Klassifizierung des strukturellen Leerstands

Hier interessiert vor allem, das <u>Errichtungsdatum einer Immobilie und die Leerstandsdauer ¹⁸</u>. In Kombination können diese Informationen als Indikator dafür genutzt werden, um einzuschätzen, ob es sich um strukturellen Leerstand handelt.

b) Erhebung der Wollens- und Könnens-Barrieren

In einer Stichprobenerhebung kann ermittelt werden, in welchem Ausmaß welche Gründe der Immobilienbesitzer*innen gegen eine Vermietung sprechen.

c) Konzeptentwicklung zum Leerstandsmanagement

Auf dieser Basis lässt sich – gemeinsam mit Vertretern der betroffenen Immobilienbesitzer*innen und Branchenexpert*innen – ein konkreter Maßnahmen-Mix entwickeln, wie Wollens- und Könnens-Barrieren entgegengewirkt werden kann.

d) Abstimmung auf Landesebene

Die Interviews mit Vertretern der Wohnbaugenossenschaften haben gezeigt, dass ein enger Zusammenhang zwischen den Leerständen in den Gemeinden besteht. Aufgrund der Bedeutung des Themas bietet sich eine auf Landesebene abgestimmte Vorgehensweise an.

¹⁸ Als Ergänzung dazu könnte auch der Energieausweis herangezogen werden; dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein solcher speziell für ältere Gebäude nicht immer vorliegen wird.

6. Literatur – und Quellenverzeichnis

- empirica AG (2021): CBRE-empirica Leerstandsindex 2021. Zeitreihe 2009 2020. Ergebnisse und Methodik, online verfügbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2021-v.pdf
- empirica AG (2021b): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2021, online verfügbar unter: https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/cbre-empirica-leerstandsindex-2021/
- Rink, D., Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, in: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, Heft 5, S. 311 325
- Rink, D., Wolff, M. (2017): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Qualifizierung der Leerstandsquote am Beispiel der GWZ 2011, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Lücken in der Leerstandsforschung Wie Leerstände besser erhoben werden können, S. 5 8, online verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2013-2017/bk-02-2017-dl.pdf? blob=publicationFile&v=1
- Schraml, Chr. (24.9.2021): Schreckgespenst Leerstand. Wiener Zeitung, online verfügbar unter: https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien-chronik/2121942-
 Schreckgespenst-Leerstand.html
- Statistik Austria (2022): Gesamteinsatz aller Energieträger 2019/2020, online verfügbar unter: <a href="https://www.statistik.at/web-de/statistiken/energie-unwelt-innovation-mobilitaet/energie-und-unwelt/energie/energieeinsatz-der-haushalte/index.html#:~:text=Gesamteinsatz%20aller%20Energietr%C3%A4ger%202019/2020
- Swiss Life Asset Managers (o.J.): Leerstand, online verfügbar unter: https://www.corpussireo.com/de-de/glossar/leerstand

Teil B – Gesamtbild des Villacher Wohnungsmarkts

Im Rahmen des Projekts wurden eine Vielzahl von Erhebungen durchgeführt, um ein möglichst umfassendes Bild des Villacher Wohnungsmarkts zu erhalten. Die Kernergebnisse dieser Erhebungsschritte wurden in Teil A nur insoweit dargestellt, als es für die Ermittlung des Leerstands erforderlich war. In Teil B des Berichts werden sie nun mit dem Ziel, ein Gesamtbild des Villacher Wohnungsmarktes zu ermitteln, ausführlicher zusammengefasst.

1. Einschätzung des Villacher Wohnungsmarktes durch zentrale Stakeholder

Um ein möglichst umfassendes Bild zur derzeitigen Situation des Villacher Wohnungsmarkts zu erhalten, wurde mit folgenden Stakeholdergruppen qualitative Interviews geführt:

- o Arbeitgeber
- o Immobilienmakler*innen
- Wohnbaugenossenschaften

Die Ergebnisse dieser Experteninterviews zeichnen folgendes Bild des Wohnungsmarktes der Stadt Villach.

1.1. Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts durch Arbeitgeber

In die Befragung der Arbeitgeber wurden insgesamt 9 Unternehmen.¹⁹ einbezogen, die zusammen rund 9.500 Mitarbeiter*innen beschäftigen. Von diesen wohnen ca. 54 auch in Villach. Sieben der neun Unternehmen gehen für die nächsten Jahre von steigenden Beschäftigtenzahlen aus, lediglich zwei Unternehmen rechnen mit einem gleichbleibenden Personalstand

Die Ergebnisse der Interviews zeichnen ein zum Teil widersprüchliches Bild in der Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts, auffallend sind dabei die folgenden Ergebnisse:

o Das **Wohnungsangebot** in Villach wird insgesamt eher kritisch beurteilt, die hier getroffenen Aussagen beziehen sich vor allem auf das als zu gering eingeschätzte Angebot an Mietwohnungen. Vor allem für Kurzzeitmieter (d.h. Mietzeitraum unter 3 Jahre) scheint es problematisch zu sein, ein entsprechendes Angebot zu finden.

¹⁹ Flowserve Control Valves GmbH, Infineon Technologies Austria AG, Intel Austria GmbH, Imerys Villach GmbH, 3M Precision Grinding GmbH, Marcher Fleischwerke GmbH, FH Kärnten, LAM Research AG und KABEG LKH Villach

- Wohnungseigentum spielt bei der Beurteilung durch die Arbeitgeber so gut wie keine Rolle, Mietwohnungen (inkl. Genossenschafts- und geförderte Wohnungen) stehen hier im Mittelpunkt. Auch hier überwiegen die kritischen Rückmeldungen (z.B. zur Höhe der Mietkosten) deutlich
- o Das Thema **Infrastruktur** erhält überdurchschnittlich viele Nennungen, diese fallen jedoch ausnahmslos kritisch aus. Im Vordergrund stehen hier Kritikpunkte am öffentlichen Nahverkehr (5 von 10 Nennungen).
- Ausschließlich positive Rückmeldungen gibt es zu Villach als Standort und Wohnort.
 Villach wird hier als grundsätzlich sehr attraktiv eingeschätzt.
- o Bei den sonstigen Aussagen, die auch einen Wohnbezug aufweisen, ist die gute **Zusammenarbeite mit dem Carinthian International Center** (CIC) hervorzuheben.

1.2. Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts durch Immobilienmakler*innen

In die Befragung wurden insgesamt 6 Expert*innen.²⁰ von in Villach tätigen Immobilienmaklern und Bauträgern einbezogen. Sie wurden um ihre Einschätzung der aktuellen Lage am Villacher Wohnungsmarkt und aus ihrer Sicht relevanten Entwicklungen gebeten. Die Ergebnisse der Befragung zeichnen ein sehr einheitliches Bild des Wohnungsmarkts:

- o Die befragten Expert*innen stellen einen **steigenden Bedarf an Wohnraum** fest, den sie auf die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Villach zurückführen.
- Diesem steigenden Bedarf steht ein aus ihrer Sicht zu geringes Angebot gegenüber. Aktuell werden eher kleinere Wohnungen gebaut, ein Großteil der Wohnungen sind bei Baubeginn bereits verkauft. Hier entfällt ihrer Einschätzung nach der überwiegende Teil auf Eigennutzung, nur ein geringerer Anteil der erworbenen Wohnungen dient der Kapitalanlage. Fehlen die aus Sicht der Befragten zu Unrecht kritisierten Neubauprojekte, würde dies zu einem weiteren Preisanstieg führen.
- o Die Interviewpartner*innen sehen **speziell für folgende Gruppen eine Unterversorgung am Villacher Wohnungsmarkt**: Mieter mit kurzfristigem Wohnungsbedarf, sozial benachteiligte bzw. einkommensschwächere Gruppen (z.B. auch alleinerziehende Mütter), große Familien und auch Angehöriger "bestimmter" (nicht näher spezifizierter) Nationalitäten.

...

29

²⁰ Barta Immobilientreuhand GmbH, Fleischhacker Immobilien GmbH, Realitäten Perkonig Immobilientreuhand KG, Reinhard Fischer - Fischer Immobilien, FOHN Immobilienverwaltung und Bauträgergesellschaft m.b.H.

- o Befragt nach **aktuellen Entwicklungen** verweisen sie auf das <u>Problem steigender Betriebskosten</u> (z.B. aufgrund steigender Energiepreise) und eine <u>Veränderung der Wohnbedürfnisse</u>. So ist eine steigende Nachfrage nach hochwertigen Immobilien festzustellen. Das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit spielt demgegenüber noch eine untergeordnete Rolle aus Sicht der Miete*innen und Käufer*innen.
- o In den Interviews werden seitens der befragten Expert*innen auch Vorschläge gemacht, wie den angesprochenen Herausforderungen (steigender Bedarf an Wohnraum bei einem gleichzeitig zu geringen Angebot, Unterversorgung einkommensschwächerer Gruppen) begegnet werden könnte.
 - Die gestiegenen Ansprüche an Wohnraum (Immobilien mit Tiefgaragen, Liften, hellen Stiegenhäusern, modernen und grünen Außenbereichen, großen Fenstern und digitalisierten Wohnbereichen) lassen sich auch mit Renovierungen in Altbeständen nur schwer umsetzen. Eine Möglichkeit bietet hier das Reconstructing.²¹, das vor allem auch von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und deren Altbestände verstärkt genutzt werden könnte.
 - Neubauprojekte sind aus Sicht der Befragten unbedingt erforderlich, um den steigenden Bedarf an Wohnraum abdecken zu können. Ein Ansatzpunkt, um der Kritik der steigenden Bodenversiegelung durch Neubauprojekte zu begegnen, stellt die Verdichtung vor. Hier schlagen die Interviewpartner*innen vor, auf 5 bis 6,5 Geschosse zu gehen.
 - Um auch für einkommensschwächere Gruppen ein adäquates Wohnungsangebot zu schaffen, sehen sie die Wohnbaugenossenschaften sowie die Stadt Villach bzw. den sozialen Wohnbau in der Pflicht.

1.3. Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts durch die Wohnbaugenossenschaften

In die Befragung wurden Vertreter*innen von 5 in Villach tätigen Wohnbaugenossenschaften. ²² einbezogen. Aktuell bieten vier der befragten Wohnbaugenossenschaften in Villach ausschließlich Mietwohnungen an, der Wohnungsbestand in Villach bewegt sich laut Auskunft der Interviewpartner*innen bei den einzelnen Wohnbaugenossenschaften zwischen 2.500 und

²² Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Kärnten "Fortschritt", "Kärntnerland" Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Landeswohnbau Kärnten und Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten Ges.m.b.H.

²¹ Darunter versteht man den vollständigen Ersatz eines bestehenden und am Ende der technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer befindlichen Gebäudes durch Neukonzeptionierung, Neuplanung und Neuerrichtung verbunden mit gleichzeitiger Modernisierung auf den derzeit neuesten technischen Standard.

6.000 Wohneinheiten. Die Ergebnisse der Befragung zeichnen folgendes Bild <u>des eigenen</u> Angebots und des Villacher Wohnungsmarkts:

- o Die **Einschätzung der derzeitigen Situation** des Villacher Wohnungsmarkts durch die Befragten ist **teilweise widersprüchlich**:
 - So geben vier der fünf Befragten an, der Wohnungsmarkt sei grundsätzlich gesättigt und der aktuelle Bestand ausreichend.
 - Gleichzeitig wird aber auch darauf verwiesen, dass aus den folgenden Gründen weiterhin Bedarf an gemeinnützigen Wohnbauprojekten bestehe: dem Wunsch der Mieter nach neuen Wohnobjekten und den hohen Mieten am privaten Wohnungsmarkt bzw. generell gestiegenen Wohnkosten.
- o Das Thema **Leerstand** stellt aus Sicht der Befragten in Villach **kein Problem** dar, es gäbe nahezu keine Leerstände. Dies sei nur dann der Fall, wenn Wohnungen zu groß (und daher zu teuer), nicht barrierefrei oder ohne Balkon seien.
- o Die Befragten berichten einstimmig von **gestiegenen Ansprüchen** der Wohnungssuchenden. Sie schätzen, dass 90 bis 95 % der Personen, die sich aktuell auf einer Warteliste für eine Wohnung befinden, bereits eine Wohnung haben und auf ein "**Upgrade**" warten. Gefragt sind hier <u>Wohnungen in neueren Wohnbauprojekten</u> sowie <u>Terrassen-, Balkon- oder Gartenwohnungen</u>. Faktoren, auf die ebenfalls geachtet wird, sind Barrierefreiheit, das Vorhandensein von Lift und Parkplätzen, gute Belichtung, Raumaufteilung oder der Einsatz nachhaltiger Energieformen.
- O Diesen gestiegenen Ansprüchen stehen auf der anderen Seite beschränkte finanzielle Möglichkeiten gegenüber, weshalb bei vielen Neubauprojekten der Schwerpunkt auf leistbaren Zwei-Zimmer-Wohnungen gelegt wird. Diese Entwicklung wird auch durch einen von allen Befragten wahrgenommenen Trend zu Singlehaushalten unterstützt. Größere Wohnungen mit mehreren Zimmern, die vor allem für Familien interessant sind, sind in der Regel zu teuer.
- Alle befragten Interviewpartner*innen geben an, dass sie einen sehr hohen Altbestand aufweisen; in einem Fall datiert sogar 70 % des Wohnungsbestands aus den 1970er und 1980er Jahren. Dies führt dazu, dass laufend in Sanierungsprojekte investiert wird, pro Jahr werden in den befragten Wohnbaugenossenschaften ein bis zwei Sanierungsprojekte abgewickelt.
- O Der Fokus der der Wohnbaugenossenschaften liegt dementsprechend auf Sanierung und Reconstructing, wobei durchaus Offenheit für neue Wohnbauprojekte in Villach besteht. Hier werden jedoch "aggressive Preiskämpfe" unter den Wohnbauträgern als Hindernis festgestellt, es sei sehr schwer, <u>Grundstücke in einer geeigneten Lage und finanzierbarem Preissegment</u> zu finden. So werden die Bautätigkeiten privater

Bauträger von allen Befragten als überproportional und sehr kritisch eingestuft, die es seitens des Landes Kärnten einzudämmen gelte. Die Befragten befürchten das Entstehen einer Immobilienblase und daraus resultierenden weiter steigenden Grundstückspreisen.

- o In den Interviews wurde seitens der Befragten auch **Vorschläge** gemacht, wie den skizzierten Herausforderungen begegnet werden könnte:
 - Eines der großen Probleme besteht aus ihrer Sicht darin, künftig überhaupt noch geeignete Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau in den Städten zu finden.
 Aus diesem Grund sprechen sie sich für eine <u>Regulierung seitens des</u> Gesetzgebers aus, wobei folgende Vorschläge gemacht wurden:
 - Widmungskategorien mit Zweckwidmungen für den sozialen Wohnbau
 - Abschaffung von Steuerbegünstigungen bei Anlegerobjekten
 - Um die Umsetzung von Bauprojekten zu erleichtern, verweisen die Befragten auf Verbesserungspotenziale bei der Dauer von Bauverfahren mit Anrainereinsprüchen und "ausufernde" Behördenauflagen.
 - Ein kontrovers diskutiertes Thema betrifft die Durchmischung von Wohnungsgebieten in sozialer Hinsicht (z.B. bezüglich finanzieller Einkommensschichten) und dem Generationenmix. Diese Durchmischung wird grundsätzlich als wünschenswert angesehen. Bei der Einschätzung, wie gut sie in Villach umgesetzt ist, gehen die Meinungen der Befragten allerdings auseinander: ein Teil der Befragten geht von einer grundsätzlich guten Durchmischung in Villach aus, andere Befragte vertreten die Meinung, dass sie nur teilweise funktioniert ("in Villach sind teils ganze Straßenzüge an sozialem Wohnbau auffindbar").

1.4. Zusammenfassung der Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts durch zentrale Stakeholder

Eine Gegenüberstellung der Ergebnisse der Stakeholderbefragungen zeigt, dass der Villacher Wohnungsmarkt nicht einheitlich wahrgenommen wird:

O Arbeitgeber und Immobilienmakler*innen stellen einen steigenden Bedarf an Wohnraum bei gleichzeitig zu geringem Angebot fest. Begründet wird dies vor allem mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Villach und ihrer zentralen Lage. Demgegenüber sprechen 4 der 5 Wohnbaugenossenschaften von einem gesättigten Markt. Gleichzeitig stellen sie aber einen Bedarf an gemeinnützigen Wohnbauprojekten

fest und sehen auch die Notwendigkeit von Regulierungen, um Grundstücke für den sozialen Wohnbau in den Städten erschwinglich zu machen.

- Der Bedarf an gemeinnützigen Wohnbauprojekten wird auch von Immobilienmakler*innen gesehen, die eine Unterversorgung einkommensschwächerer Gruppen feststellt. Ein zu geringes Angebot gibt es nach Einschätzung von Immobilienmakler*innen und Arbeitgebern auch bei Wohnungen für Kurzzeitmieter.
- o Generell wird der Villacher Wohnungsmarkt als hochpreisig wahrgenommen, gestiegenen Ansprüchen der Mieter stehen oft begrenzte finanzielle Möglichkeiten gegenüber.
- O Neubauprojekte konzentrieren sich deshalb auf kleinere Wohneinheiten, da große Wohnungen mit mehreren Zimmern häufig nicht mehr leistbar sind. Immobilienmakler*innen und Wohnbaugenossenschaften sehen hier einen Trend zu kleineren Wohneinheiten, die Vertreter der Wohnbaugenossenschaften sprechen von einer Entwicklung hin zu Singlehaushalten.
- Um den gestiegenen Ansprüchen der Mieter an den Wohnraum Rechnung zu tragen, müssen alte Bauten saniert werden bzw. im Rahmen von "Reconstructing" alte Gebäudes durch Neukonzeptionierung, Neuplanung und Neuerrichtung den derzeit neuesten technischen Standard zu bringen.

2. Angebote für den Villacher Wohnungsmarkt auf Immobilienlattformen

Die befragten Immobilienmakler*innen sprechen von einem zu geringen Angebot am Villacher Wohnungsmarkt, der auch von der Mehrheit der befragten Arbeitgeber kritisiert wird. Da Immobilienangebot auch auf den einschlägigen Online-Plattformen inseriert werden, wurde ein Vergleich der Anzahl der Angebote für Villach auf 3 Immobilienplattformen.²³ Plattformen erhoben und mit jenem von Klagenfurt, St. Pölten und Wels verglichen.

Ausgehend von dem als zu gering kritisierten Wohnungsangebot müsste auch die Anzahl der angebotenen Wohnungen auf diesen Plattformen geringer ausfallen, als in den Vergleichsstädten. Diese Annahme wurde in der Analyse bestätigt: im Vergleich mit den anderen untersuchten Städten waren für Villach deutlich weniger Miet- und Kaufangebote für Immobilien verfügbar.

In Summe waren auf allen drei Plattformen zusammen 230 Mietangebote für Villach zu finden, im nahezu gleich großen Wels hingegen 153. Gewichtet man die Anzahl der Angebote mit der

²³ Es handelt sich dabei um die Immobilienplattformen Immowelt, Immoscout24 und Immo. Die Erhebung wurde im Juli 2021 durchgeführt.

Bevölkerungsgröße so zeigt sich, dass für Villach deutlich weniger Mietangebote verfügbar waren, als in den anderen Städten.

Auch die Anzahl an **Kaufangeboten** liegt in **Villach deutlich unter dem Durchschnitt** der anderen Städte, lediglich in Wels wurden hier weniger Angebote gefunden.

Mietangebote	Villach	Klagenfurt	Wels	St. Pölten
Immowelt	49	86	104	430
Immoscout24	82	181	154	611
IMMO	99	216	200	807
Summe je Stadt	230	483	458	1848
Durchschnitt je Stadt	77	161	153	616
Bevölkerung	63.253	101.785	62.627	55.867
gewichteter Index (Villach = 100)	100	338	197	710

Tabelle 3 Vergleich von Mietangeboten auf Immobilienplattformen

Kaufangebote	Villach	Klagenfurt	Wels	St. Pölten
Immowelt	35	105	17	76
Immoscout24	72	147	55	134
ІММО	77	186	67	192
Summe je Stadt	184	438	139	402
Durchschnitt je Stadt	61	146	46	134
Bevölkerung	63.253	101.785	62.627	55.867
gewichteter Index	100	383	75	193
(Villach = 100)				

Tabelle 4 Vergleich von Kaufangeboten auf Immobilienplattformen

Zusammenfassend bestätigt ein Vergleich der Immobilienplattformen den Eindruck eines geringen Angebots an Immobilien für Villach, der von den Arbeitgebern und Immobilienmakler*innen zurückgemeldet wurde.

3. Demographische Entwicklung Villachs

Um den künftigen Bedarf am Villacher Wohnungsmarkt einschätzen zu können, muss auch die demographische Entwicklung berücksichtigt werden. Dabei kann festgestellt werden, dass die

Stadt Villach zu den wachstumsstärksten Regionen im Alpen-Adria Raum zählt. In weiterer Folge werden die Entwicklungen in folgenden Bereichen zusammengefasst:

- o Bevölkerungsentwicklung
- o Entwicklung der Haushaltsgrößen
- o Zentrale wirtschaftlicher Indikatoren

3.1. Bevölkerungsentwicklung in Villach

Die Stadt Villach zählt wie bereits festgestellt zu den am stärksten wachsenden Regionen Kärntens und des Alpe-Adria-Raums. Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung sind dabei folgende Aspekte hervorzuheben:

- Die Stadt Villach verzeichnete zwischen 2002 und 2021 einen Bevölkerungszuwachs von + 9,39 % (5.395 Personen) und dieser Wachstumstrend setzt sich laut Modellrechnungen auch in den nächsten Jahren fort. Bis 2027 ist mit einem weiteren Wachstum von + 2,46 % (1.525 Personen) und von 2020 bis 2050 mit + 10,2 % (6.332 Personen) zu rechnen.
- o Auch die **Bevölkerungsstruktur** verändert sich in den nächsten Jahren.
 - Aufgrund der internationalen Zuwanderung und Wanderungsbewegungen vor allem jüngerer Bevölkerungskohorten wird der langfristige Trend hin zur älteren Bevölkerung abgeschwächt. Trotzdem steigt der Anteil an hochbetagten Personen (75-100 Jahre) im Zeitraum 2020 bis 2030 um + 24,33 % (+1.619 Personen) an.
 - Der Anteil an Kindern (0-7 Jahre) wird im Zeitraum 2020 2030 um +4,54 %
 (+377 Personen) steigen, langfristig (d.h. bis 2050) stabil bleiben.
 - Der Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) sinkt im langfristigen Szenario 2020-2050 um -6,84 % (-2.800 Personen); kurzfristige Trends zwischen 2020 und 2030 zeigen, dass ihr Anteil um -3,08 % (-1.259 Personen) sinken wird.

Die hier skizzierten Entwicklungen haben zahlreiche Implikationen für den Villacher Wohnungsmarkt, die wie folgt zusammengefasst werden können:

- o Das prognostizierte Bevölkerungswachstum wird sich in den nächsten Jahren auf die Wohnungsnachfrage auswirken, wodurch eine quantitative Anpassung des Wohnungsangebots erforderlich wird.
- o Die prognostizierte Veränderung der Alterspyramide bedeutet auch, dass sowohl Wohnraum als auch das Wohnumfeld verstärkt barrierefrei gestaltet werden muss.

o Um den prognostizierten Rückgang in den jüngeren Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken, sollte der Bereich leistbares Wohnen weiter forciert werden.

3.2. Entwicklung der Haushaltsgrößen

Mit Blick auf die Haushaltsgrößen lassen sich für Villach folgende Entwicklungen feststellen:

- o Die **Haushaltsgrößen sinken** in Villach kontinuierlich; lag der Durschnitt je Haushalt im Jahr 2011 noch bei 2,05 Personen, ist dieser Wert bis 2019 auf nur noch 1,97 Personen je Haushalt gesunken.
- O Auch in Villach lässt sich ein **Trend zu Single-Haushalten** feststellen. So lässt sich im Zeitraum 2011-2019 das stärkste Wachstum im Bereich der 1-Personen-Haushalte feststellen: sie sind in diesem Zeitraum um +19,31 % (+ 2.298 Haushalte) gewachsen.
- o Neben den Single-Haushalten haben auch die 2-Personen-Haushalte an Bedeutung gewonnen. Sie sind im Zeitraum 2011-2019 um +7,77 % (+ 686 Haushalte) gewachsen. Im Gegensatz dazu ist die Anzahl der 3-5-Personen-Haushalte zurückgegangen: (- 1,8 % oder 142 Haushalte).

Vergleicht man diese Daten Villachs mit dem Kärnten- und Österreich-Durchschnitt so bestätigt sich ein <u>überdurchschnittlich</u> hoher Anteil an Single-Haushalten in Villach: während der durchschnittliche Anteil der Single-Haushalte in Österreich bei 38 % und Kärnten bei 39 % liegt, liegt er in Villach bei 45 %. Der Wert <u>entspricht damit jenem von Wien</u> und ist deutlich höher als in Städten wie Wels (40 %) und St. Pölten (41 %). In Kärnten weist lediglich Klagenfurt mit 48 % einen noch höheren Anteil an Single-Haushalten auf. Beim Anteil der Zwei-Personen-Haushalte liegt Villach mit 30 % hingegen genau im Kärnten- und Österreich-Durchschnitt (vgl. Abbildung).

Der festgestellte Trend zu kleineren Haushaltsgrößen führt – in Verbindung mit steigenden Bevölkerungszahlen – ebenfalls zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum.

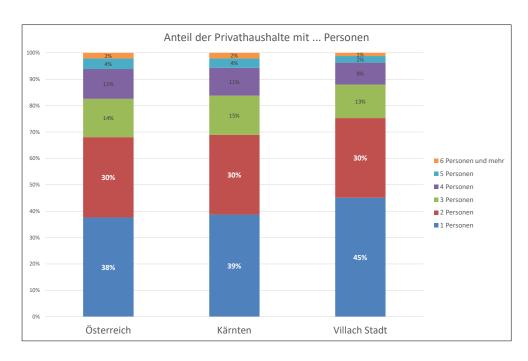


Abbildung 4 Anteil der Single-Haushalt ein Villach.²⁴

3.3. Zentrale wirtschaftlicher Indikatoren

Um die künftigen Anforderungen an den Villacher Wohnungsmarkt einschätzen zu können, ist auch ein Blick auf die Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren.²⁵ erforderlich:

- o Im Jahr 2020 betrug das **Bruttomedianeinkommen** in Villach 2.720 EUR und lag damit exakt im Kärnten-Durchschnitt bzw. bei 96 % des Österreich-Durchschnitts. Dabei muss allerdings der Einkommensunterschied zwischen **Frauen** (Median 2.101 EUR) und **Männern** (Median 3.216 EUR) berücksichtigt werden. Während das Median-Einkommen von Männern um 2 %-Punkte über dem Kärnten-Durchschnitt und 1 %-Punkt unter dem Österreich-Durchschnitt liegt, liegt das Median-Einkommen von Frauen um 2 %-Punkte unter dem Kärnten-Durchschnitt und 9 %-Punkte unter dem Österreich-Durchschnitt.
- O Die **Arbeitslosenquote** lag 2020 in Villach bei 14,4 % und damit über dem Kärnten-Durchschnitt von 11,3 %. Auch der Anteil an Langzeitarbeitslosen (22,2 %) lag 2020 in Villach über dem Landesdurchschnitt (16,1 %).

Als Folge des geringeren durchschnittlichen Einkommens von Frauen und der vergleichsweise hohen Arbeitslosenquote zeigt sich der Bedarf an leistbarem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen.

-

²⁴ Graphik erstellt auf Basis Statistik Austria, abgestimmte Erwerbsstatistik 2019

²⁵ Vgl. im Detail dazu WIBIS

3.4. Durchschnittliche Gesamtwohnkosten in Villach

Mit Blick auf das Median-Einkommen der Bürger*innen liegt Villach insgesamt im Kärnten-Durchschnitt und leicht (- 4 %-Punkte) unter dem Österreich-Durchschnitt. Vor diesem Hintergrund ist die Höhe der Gesamtwohnkosten zu beurteilen, die ebenfalls mit den Durchschnittswerten aus Kärnten bzw. Österreich verglichen werden. Laut Statistik Austria liegen die durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen in Kärnten bei € 6,50 / m², damit wohnt man nur im Burgenland günstiger, als in Kärnten (vgl. Abbildung).

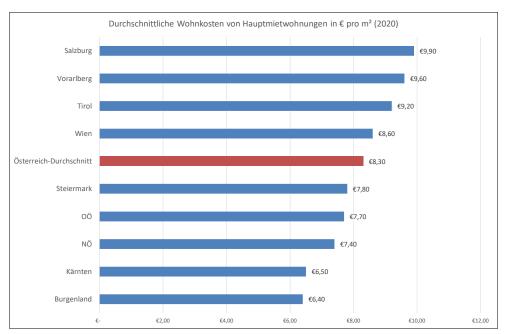


Abbildung 5 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen.²⁶

Die Statistik-Austria Daten weisen für Kärnten deutlich niedrigere Wohnkosten aus, als für den Österreich-Durchschnitt (vgl. Tabelle).

Gesamtwohnkosten in € / m²	Österreich	Kärnten
Gesamt	8,30	6,50
Gemeindewohnungen	6,90	5,20
Genossenschaftswohnungen	7,40	6,10
Privatwohnungen	9,60	7,50

Tabelle 5 Gesamtwohnkosten (in €/m²) .27

Auf Bezirksebene sind bei Statistik Austria keine Daten verfügbar, hier kann auf Daten einer 2021 von Joanneum Research für die AK Kärnten durchgeführte Studie zurückgegriffen werden. Eine Befragung von 596 Kärntner Haushalten ergab dabei eine kontinuierliche Zunahme der

38

²⁶ Graphik erstellt auf Basis von Statistik Austria, EU-SILC 2020

²⁷ Tabelle erstellt auf Basis von Statistik Austria, EU-SILC 2020

Wohnkosten in Kärnten, wobei in Klagenfurt Stadt und Villach Stadt die höchsten Gesamtwohnkosten pro m² aufweisen. ²⁸

Ein Vergleich der Absolutzahlen aus der AK-Studie mit jenen der Statistik Austria ist aus folgendem Grund nicht zielführend:

- In der AK-Studie werden <u>keine Gesamtwerte für Kärnten</u> angeführt. Für einen aussagekräftigen Vergleich mit den Daten von Statistik Austria wäre es notwendig, einen <u>gewichteten Durchschnittswert für Kärnten</u> zu ermitteln. Da in der AK-Studie jedoch nicht angegeben wird, wie sich die Antworten konkret auf die Kärntner Bezirke verteilen, kann nur ein <u>ungewichteter Vergleichswert</u> errechnet werden. Dieser weist allerdings das Problem auf, dass alle Bezirke unabhängig von der Anzahl der Befragten mit dem gleichen Bedeutungsgewicht einfließen.
- Ein ungewichteter Vergleich über alle Kärntner Bezirke ergibt durchschnittliche Gesamtwohnkosten pro m² von € 7,95 für Genossenschaftswohnungen bzw. € 8,72 für Privatwohnungen. Damit lägen die Werte um 23 %-Punkte (bei Genossenschaftswohnungen) und 14 %-Punkte (bei Privatwohnungen) über den Vergleichsdaten der Statistik Austria.
- Die Werte der AK-Studie liegen somit deutlich über jenen der Statistik Austria. Dies zeigt sich auch daran, dass die günstigsten Kosten für eine Genossenschaftswohnung in Kärnten mit € 7,10 / m² (Bezirk Völkermarkt) um € 1,--/m² und damit 16 %-Punkte über dem Kärnten-Durchschnitt der AK.

Trotz der teilweise erheblichen Unterschiede in den Absolutzahlen zwischen der AK-Studie und den Ergebnissen der Statistik Austria, lassen sich die Verhältnisse der Mietkosten zwischen den einzelnen Kärntner Bezirken sinnvoll interpretieren. Dabei zeigt sich folgendes Bild:

- Die durchschnittlichen Gesamtkosten für Genossenschaftswohnungen schwanken zwischen € 8,70/m² (Klagenfurt Land) und € 7,10/m² (Völkermarkt), was einem maximalen Unterschied von 18 % entspricht. Villach liegt bei den durchschnittlichen Gesamtkosten für Genossenschaftswohnungen an 4. Stelle aller Kärntner Bezirke, die Kosten liegen im Durchschnitt um 5 %-Punkte unter jenen des teuersten Bezirks (Klagenfurt Land).
- Die durchschnittlichen Gesamtkosten für private Mietwohnungen schwanken zwischen
 € 10,80/m² (Klagenfurt Stadt) und € 6,00/m² (Völkermarkt), was einem maximalen
 Unterschied von 44 % entspricht. Villach liegt bei den durchschnittlichen Gesamtkosten
 für private Mietwohnungen an 2. Stelle aller Kärntner Bezirke, die Kosten liegen im
 Durchschnitt um 3 %-Punkte unter jenen des teuersten Bezirks (Klagenfurt Stadt).

39

²⁸ Die Ergebnisse der Studie "Wohnkosten in Kärnten. Die Ergebnisse der Mietenerhebung der Arbeiterkammer Kärnten" ist online unter folgendem Link verfügbar: https://kaernten.arbeiterkammer.at/service/presse/pressemappe/wohnkosten/2022/Wohnkosten Praesentation der Endergebnisse.pdf

Die folgende Tabelle ordnet die Bezirke nach der Höhe der in der AK-Studie erhobenen Gesamtwohnkosten (€/m²), wobei die angegebenen Prozentwerte den Unterschied in den Gesamtwohnkosten (€/m²) zwischen den Bezirken angeben. In Villach beträgt das Kostenniveau für Genossenschaftswohnungen demnach 95 % von jenem in Klagenfurt Land und für private Mietwohnungen bei 97 % von jenem in Klagenfurt Stadt (vgl. Tabelle).

Genossenschaftswohnung	gen	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

Tabelle 6 Reihung der Kärntner Bezirke nach Höhe der Gesamtwohnkosten.²⁹

4. Ergebnisse der Bürger*innenbefragung

Im Rahmen des Projekts wurde eine Online-Befragung der Villacher*innen zum Thema "Wohnen in Villach" durchgeführt. Im Zeitraum 22.2. bis 15.3.2022 nahmen insgesamt 1.172 Personen an der Befragung teil.

Vergleicht man die Altersstruktur der Befragungsteilnehmer*innen mit jener der Villacher Bevölkerung, so zeigt sich, dass die jungen Bevölkerungsgruppen – und hier vor allem die 30 bis 40jährigen –überrepräsentiert sind, während die Altersgruppe der über 65jährigen unterrepräsentiert ist (vgl. Abbildung). Nachdem speziell Angehörige jüngerer Altersgruppe aufgrund von Änderungen in den Lebensumständen (z.B. Familiengründung, berufliche Veränderungen) eher noch umziehen, ist deren Rückmeldung für eine Einschätzung der Anforderungen an den Wohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. Umgekehrt ist davon auszugehen, dass Personen über 65 Jahre eher nicht mehr umziehen.

²⁹ Tabelle erstellt auf Basis der durchschnittlichen Gesamtwohnkosten in den Kärntner Bezirken aus der AK-Studie "Wohnkosten in Kärnten 2021"

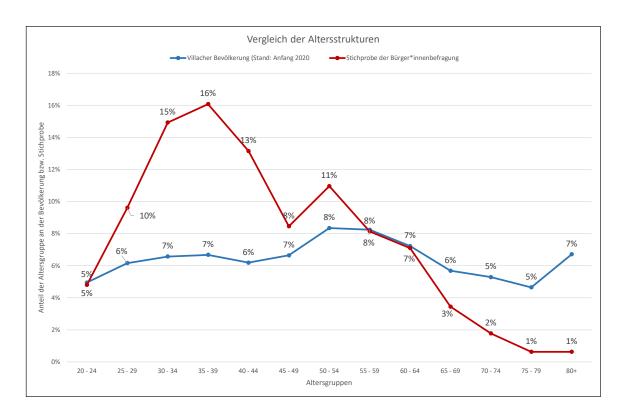


Abbildung 6 Vergleich der Altersstrukturen.30

Im Folgenden werden wesentliche Ergebnisse der Bürger*innenbefragung zusammengefasst:

- o Die befragten Villacher*innen geben an, **gerne in Villach zu leben** (durchschnittliche Zustimmung von 1,46 auf einer 5stufigen Skala oder umgerechnet 89 %)..³¹ Insgesamt wird Villach eine **hohe Lebensqualität** zugesprochen (Ø Zustimmung 81 %).
- o Insgesamt gaben 40 % der Befragten an, innerhalb der nächsten 5 Jahre ihren Wohnraum wechseln zu wollen. Die wichtigsten Gründe dafür sind die Größe der Wohnung, der Wunsch nach mehr Komfort oder zu hohe Miet- und Betriebskosten. Letztere wurden in den offenen Nennungen der Bürger*innenbefragung überdurchschnittlich häufig kritisiert. Die Mehrheit dieser Personen (44,8 %) wollen an den Stadtrand von Villach ziehen, nur 14 % geben an, in die Villacher Innenstadt ziehen zu wollen.
- Vergleicht man die Antworten jener Villacher*innen, die vorhaben, in den nächsten
 Jahren umzuziehen, so zeigt sich, dass diese tendenziell kritischer antworten. Während

³⁰ Die rote Linie zeigt den Anteil der jeweiligen Altersgruppe an der Stichprobe in der Bürger*innenbefragung, die blaue Linie den Anteil der jeweiligen Altersgruppe an der Villacher Gesamtbevölkerung (Stand Anfang 2020). In der Altersgruppe der 20 bis 25jährigen liegt der Anteil sowohl in der Stichprobe der Bürger*innenbefragung, als auch der Villacher Gesamtbevölkerung bei 5 %. Die 35-39jährigen machen in der Stichprobe 16 % der Befragten aus, im Durschnitt der Villacher Bevölkerung aber nur 7 %.

³¹ Die Befragungsteilnehmer*innen hatten die Möglichkeit, ihre Zustimmung zu Aussagen (z.B. "Ich lebe gerne in Villach") auf einer 5stufigen Skala nach dem Schulnotensystem auszudrücken (1 = 100 %, 2 = 75 %, 3 = 50 %, 4 = 25 %, 5 = 0 %).

auch sie angeben, gerne in Villach zu wohnen und eine hohen Lebensqualität schätzen, beurteilen sie die Wohnqualität deutlich kritischer (Ø Zustimmung 59 %). Villacher*innen, die nicht umziehen wollen, sind hier mit einer Ø Zustimmung von 75 % deutlich zufriedener.

- Vergleicht man die generelle Zufriedenheit mit der Lebens- und Wohnqualität von Villach nach Altersgruppen, dann zeigt sich, dass die Zufriedenheit mit zunehmendem Alter steigt.
- o Eine Analyse des Lebens- bzw. Wohnungsumfelds zeigt, dass Aspekte wie die medizinische Versorgung, das Freizeitangebot, das Angebot an Grünflächen und Sauberkeit eine überdurchschnittliche hohe Bedeutung haben und die Villacher*innen hier auch sehr zufrieden sind. Ein Faktor, dem ebenfalls sehr hohe Bedeutung zugesprochen wird, wird jedoch kritischer beurteilt: das Wohnungsangebot (Ø Zufriedenheit 45 %). Das Villach hier kritischer bewertet wird, hängt mit den Antworten jener Befragungsteilnehmer*innen zusammen, die in den nächsten Jahren umziehen wollen.
- o Befragt nach der **Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation** werden die Lage der eigenen Wohnung (Ø Zufriedenheit 85 %) und der Umstand, dass die eigene Wohnung über Balkon/Terrasse/Gartenanteil und ihre Größe (jeweils Ø Zufriedenheit 74 %) am besten beurteilt. Am kritischsten werden die Miet- bzw. Finanzierungskosten beurteilt. Hier liegt die Ø Zufriedenheit bei nur 52 %.

Die Ergebnisse der Bürger*innenbefragung bestätigen das bereits in der Befragung der Stakeholder gewonnene Bild:

- o Jene Villacher*innen, die konkrete Umzugspläne haben, beurteilen das Wohnungsangebot eher kritisch.
- Die Gründe für einen Umzug sind in erster Linie der Wunsch nach Verbesserungen (Platz, Komfort) oder zu hohe Miet- und Betriebskosten.

Bei der Interpretation der kritischen Meldungen zur Höhe von Miet- und Betriebskosten ist zu berücksichtigen, dass das Median-Einkommen in Villach dem Durchschnitt Kärntens entspricht und die Gesamtwohnkosten im Bundesländervergleich lediglich im Burgenland geringer ausfallen.

5. Wohnbauvorhaben 2019 bis 2022

Im Zeitraum 2019 bis 2022 wurden in Villach insgesamt **56 Wohnbauvorhaben** mit insgesamt **2.741 Wohneinheiten** genehmigt (vgl. Tabelle). ³² Von den geplanten 2.741 Wohneinheiten

- o sind 84 % frei finanziert und 16 % gemeinnützig,
- o erfolgte bei 25 % der Baubeginn,
- o werden rund 32 % im KG 75454 Villach errichtet

KG	KG-Name	Fläche		Wohnei	nheiten	
, KO	KG-IVallie	riaciie	Gesamt	in %	frei finanziert	gemeinnützig
75454	Villach	74.122,83 m2	879 WE	32,1%	601 WE	278 WE
75432	Perau	45.652,10 m2	660 WE	24,1%	660 WE	0 WE
75455	Völkendorf	49.362,18 m2	450 WE	16,4%	450 WE	0 WE
75446	Seebach	38.064,60 m2	246 WE	9,0%	73 WE	173 WE
75441	St.Martin	25.584,07 m2	155 WE	5,7%	155 WE	0 WE
75409	Drobollach	17.310,41 m2	119 WE	4,3%	119 WE	0 WE
75429	Maria Gail	30.041,78 m2	95 WE	3,5%	95 WE	0 WE
75421	Judendorf	8.357,54 m2	58 WE	2,1%	58 WE	0 WE
75459	Wollanig	28.366,53 m2	27 WE	1,0%	27 WE	0 WE
75452	Vassach	4.074,17 m2	20 WE	0,7%	20 WE	0 WE
75434	Pogöriach	3.142,51 m2	17 WE	0,6%	17 WE	0 WE
75406	Bogenfeld	4.873,05 m2	10 WE	0,4%	10 WE	0 WE
75457	Wernberg II	1.251,05 m2	5 WE	0,2%	5 WE	0 WE
		330.202,81 m2	2.741 WE	100,0%	2.290 WE	451 WE

Tabelle 7 Wohnbauvorhaben 2019 - 2022

Verglichen mit der Gesamtzahl an Wohneinheiten in Villach (43.665) bedeutet das, dass auf Basis der geplanten Bauvorhaben der Wohnungsbestand in Villach in den nächsten Jahren um **6 %-Punkte** wachsen wird.

³² In dieser Anzahl an Wohneinheiten sind die Wohnungen aus 3 Projekten noch inkludiert, für die aktuell noch keine Wohnungszahlen zur Verfügung stehen.

6. Zusammenfassung und Interpretation

Die Kernergebnisse der im Rahmen dieses Projekts durchgeführten Erhebungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- o Villach ist eine **wachsende Stadt** (+ 2,46 % Bevölkerungswachstum bis 2027), gleichzeitig zeigt sich auch in Villach ein **Trend hin zu einer älteren Bevölkerung**. Zwischen 2020 und 2030 wird der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) um − 3,08 %-Punkte sinken und der Anteil hochbetagter Personen (75-100 Jahre) um +24,33 %-Punkte steigen.
- o Im Zeitraum 2011 bis 2019 lässt sich ein **Rückgang der Haushaltsgröße** von 2,05 auf 1,97 Personen feststellen. Während der Anteil der Ein-Personen-Haushalte (+19,31 %-Punkte) und Zwei-Personen-Haushalte (+7,77 %-Punkte) gestiegen ist, ist jener der Drei-bis-5-Personen-Haushalte gesunken (-1,8 %-Punkte).
- Die Befragungsergebnisse zeigen einen klaren Trend hin zu h\u00f6heren Anforderungen an den eigenen Wohnraum, gleichzeitig werden hohe Mieten/Kaufpreise und Betriebskosten als Problem festgestellt. Diese f\u00fchren einerseits dazu, dass verst\u00e4rkt Zwei-Zimmer-Wohnungen gebaut werden und andererseits die Forderung nach leistbarem Wohnraum besteht.
- o Bei der Interpretation der Gesamtwohnkosten ist zu berücksichtigen, dass das Median-Einkommen in Villach genau im Kärnten-Durchschnitt und nur knapp unter dem Österreich-Durchschnitt (- 4 %-Punkte) liegt. Gleichzeitig weist Statistik Austria im Bundesländervergleich lediglich für das Burgenland niedrigere Wohnkosten aus; im Vergleich der Kärntner Bezirke der AK-Studie zu den Wohnkosten in Kärnten liegt Villach bei den Gesamtwohnkosten für Genossenschaftswohnungen an 4. Stelle, bei jenen für private Mietwohnungen an 2. Stelle.
- O Der Villacher Wohnungsmarkt weist eine **vergleichsweise hohe Leerstandsquote** auf (Bandbreite von 7,7 % 14,3 %), wobei nur ein **geringer Teil als marktaktiver Leerstand** einzuschätzen ist. Dies wird durch Rückmeldungen der befragten Stakeholder, als auch den Ergebnissen der Bürger*innenbefragung bestätigt, die ein **geringes Marktangebot** feststellen. Ergänzend dazu ist auch die Angebotsdichte auf Immobilienplattformen deutlich geringer, als in Vergleichsstädten.
- o In Villach wurden in den Jahren 2019, 2020 und 2021 insgesamt 56 Wohnbauvorhaben mit **2.741 Wohneinheiten genehmigt**.

1. Genehmigte Wohnbauvorhaben decken das prognostizierte Bevölkerungswachstum nicht vollständig ab

- Ausgehend von der durchschnittlichen Haushaltsgröße Villachs von 1,97
 Personen, wird das prognostizierte Bevölkerungswachstum von 2,46 % bis 2027
 (d.s. 1.525 Personen) durch die bereits genehmigten Wohnbauvorhaben (rund 2.741 Wohneinheiten) nicht ganz gedeckt.
- Dazu kommt ein überproportional hoher Anteil an Single-Wohnungen in Villach (45 % gegenüber einem Durchschnittswert für Kärnten von 39 % und Österreich von 38 %).

2. Die Leerstandsquote und Zweitwohnsitze stellen Unsicherheitsfaktoren dar

- Einen Unsicherheitsfaktor stellt die Leerstandsquote dar, d.h. die Frage, wie viele der neuen Wohneinheiten tatsächlich zur Deckung von Wohnbedarf genutzt und welcher Anteil beispielsweise Anlagezwecken dienen und nicht vermietet werden. Gleiches trifft auf die Frage zu, wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, die als Zweitwohnsitz oder Nebenwohnsitz genutzt werden soll.
- Während Befragungsergebnisse der Immobilienmakler*innen nahelegen, dass dieser Anteil gering sein sollte, haben die Ergebnisse der Arbeitgeberbefragungen gezeigt, dass speziell zuziehende neue Arbeitskräfte in der Mehrheit Mieter*innen sind und nur in den wenigsten Fällen Eigentum erworben wird.
- Bei jenen Wohnungen, bei denen kein Hauptwohnsitz gemeldet ist, sind 87 % Nebenwohnsitze und nur 13 % Zweitwohnsitze. Das bedeutet, dass 87 % der Wohnungen nicht von einem finanzkräftigen Klientel als Ferienwohnungen genützt wird, sondern Personen, die zur Arbeits- und Ausbildungszwecken in Villach wohnen.

3. Leerstand ist auch auf gestiegene Anforderungen an Wohnraum zurückzuführen

 Der Leerstand bei Wohneinheiten in alten Gebäuden ist teilweise auch auf die höheren Anforderungen zurückzuführen, die Mieter*innen an Wohnungen stellen.

4. Hohe Mietpreise und Betriebskosten verstärken die Forderung nach "leistbarem" Wohnen

 Hohe Miet- und Betriebskosten stellen vor allem jüngere Personen und einkommensschwächere Gruppen vor Probleme, für sie sind Wohnungen am freien Mietmarkt oder Wohneigentum keine Alternative. Unisono weisen Immobilienmakler*innen und Vertreter*innen der Wohnbaugenossenschaften hier auf die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus hin. Gleichzeitig sind jedoch bei den aktuellen Bauvorhaben nur 16 % der geplanten Wohneinheiten gemeinnützig.

Um den skizzierten Herausforderungen zu begegnen, bieten sich für die Stadt Villach **mehrere** Handlungsoptionen:

1. Ausweitung des Wohnungsangebots in quantitativer Hinsicht

Eine Ausweitung des Wohnungsangebots kann durch unterschiedliche Maßnahmen erreicht werden: Neubauprojekte, Verdichtung und Maßnahmen zur Reduktion des Leerstands.

- a) Mit Neubauprojekten wird Wohnraum geschaffen, der den gestiegenen Anforderungen der Eigentümer*innen und Mieter*innen sehr gut entspricht. Dies umso mehr, wenn diese Neubauprojekte am Stadtrand von Villach angesiedelt sind, da ein Großteil der Personen mit konkreten Umzugsabsichten in der Bürger*innenbefragung angaben, am liebsten an den Stadtrand von Villach zu ziehen. Gleichzeitig weisen solche Neubauprojekte aber eine Reihe von Nachteilen auf: zusätzliche Flächenversiegelung und steigende Zersiedelung mit hohen Infrastrukturkosten. Gleichzeitig sind solche Bauprojekte für jüngere Personen (z.B. Jungfamilien), Alleinerziehende oder allgemein für einkommensschwächere Gruppen kaum bzw. keine Alternative.
- b) Die Nachteile einer Zersiedelung können bei einer Verdichtung, also der Nutzung freistehender Flächen und der Erhöhung der Kubatur innerhalb bereits bestehender Bebauung, vermieden werden.
- c) Einen effizienten Ansatz zur Ausweitung des Marktangebots stellt die Reduktion der Leerstandsquote an, wobei hier ein Maßnahmen-Mix erforderlich ist: Sanierung & Reconstructing zur Reduktion des strukturellen Leerstands, Information & Unterstützung zur Reduktion von Leerstand, der auf Könnens-Barrieren zurückzuführen ist bis hin zu einer Leerstandsabgabe, mit der Wollens-Barrieren begegnet werden kann. Mit den so lukrierten Einnahmen könnte gegebenenfalls der gemeinnützige Wohnbau unterstützt und Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen geschaffen werden.

2. Verbesserung des Wohnungsangebots in qualitativer Hinsicht

Eine Verbesserung des Wohnungsangebots in qualitativer Hinsicht ist unter zwei Gesichtspunkten zu verstehen:

- a) Die Anforderungen von Mietern an Wohnraum ist gestiegen, dies macht vor allem bei alten Gebäudebeständen Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Gleichzeitig ist hier auch das Wohnumfeld zu berücksichtigen, bei dem die Bürger*innenbefragung ergab, dass z.B. ausreichend Grünflächen, Parkplätze und Schallschutz eine nicht zu unterschätzende Rolle spielen.
- b) Sowohl bei Neubau-, als auch bei Sanierungsprojekten ist auf die besonderen Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung Rücksicht zu nehmen. Dies betrifft mit dem Thema Barrierefreiheit sowohl den Wohnraum selbst, als auch die Wohnumgebung.
- c) Die größte Unzufriedenheit gab es bei der Bürger*innenbefragung mit der Höhe der Miete und Betriebskosten. Gerade letztere werden stark durch das Thema Energie beeinflusst, wodurch dem Thema Energieeffizienz und alternative Heizsysteme künftig noch mehr Bedeutung zukommen wird.
 - Bei allen Maßnahmen ist die enge Verflechtung von Villach mit den Umfeldgemeinden mitzudenken. Aufgrund der Binnenwanderung führt Wohnraum, der in Villach geschaffen wird, zu Leerständen in den ländlichen Gebieten Kärntens. Ein Vertreter der Wohnbaugenossenschaften mit Wohnungen sowohl in Villach, als auch in ländlichen Gebieten bringt dies mit folgender Aussage auf den Punkt: "Eine neue Wohnung in Villach bedeutet eine leerstehende in einer Gemeinde am Land."

Teil C – Detailergebnisse

In diesem Teil des Berichts werden die Ergebnisse der einzelnen Erhebungen dargestellt. Die hier präsentierten Detailergebnisse dienen als Ergänzung der Ausführungen in Teil A und B des Berichts und bieten den Leser*innen einen tieferen Einblick in die bereits beschriebenen Projektergebnisse.

1. Einschätzung des Villacher Wohnungsmarktes durch Vertreter*innen der Arbeitgeber

Eine zentrale Zielgruppe zur Einschätzung des Villacher Wohnungsmarkts sind die größten in Villach ansässigen Arbeitgeber, deren Bewertung im Rahmen qualitativer Interviews erhoben wurde. Gemeinsam mit dem Auftraggeber wurden die folgenden Unternehmen definiert, die im Zeitraum 10.11.2021 bis 16.12.2021 leitende Mitarbeiter*innen im Bereich HR (Human Ressources) befragt wurden (vgl. Tabelle).

Unternehmen	Funktion der Interviewpartner*Innen	Datum der Interviews
Flowserve Control Valves GmbH	Leitung HR	25.11.2021
Infineon Technologies Austria AG	Leitung HR & Mitarbeiter HR	2.12.2021
Intel Austria GmbH	Leitung HR	2.12.2021
Imerys Villach GmbH	Leitung HR	29.11.2021
3M Precision Grinding GmbH (3M PG)	Mitarbeiter HR	25.11.2021
Marcher Fleischwerke GmbH	Leitung HR	10.11.2021
FH Kärnten	Leitung HR	25.11.2021
LAM Research AG	Leitung HR	23.11.2021
KABEG LKH Villach	Mitarbeiter HR	16.12.2021

Tabelle 8 Teilnehmende Unternehmen der Arbeitgeberbefragung

Die Befragung wurde von Studierenden des Masterstudiengangs Business Development & Management im Rahmen eines Projekts im Wintersemester 2021/22 durchgeführt. Basis dafür war ein mit dem Auftraggeber abgestimmter Interviewleitfaden, der u.a. folgende Themenbereiche behandelte: Personalstand (aktuell und geplant), Einschätzung des aktuellen Wohnungsmarkts, Rückmeldungen von Arbeitnehmer*innen und Bewerber*innen, Erwartungen an den Wohnungsmarkt.

Insgesamt beschäftigen die befragten Unternehmen rund **9.500 Mitbarbeiter*innen** (inkl. Leihpersonal), von denen **ca. 54 % auch in Villach wohnen**. Befragt nach der Entwicklung des Personalstands in den nächsten 5 Jahren, gehen sieben der befragten Unternehmen von

steigenden Mitarbeiter*innenzahlen aus. Lediglich zwei Unternehmen (Flowserve und Marcher) rechnen mit einem gleichbleibenden Personalstand (vgl. Tabelle).

	Gesamt	Flowserve	Infineon	Intel	KABEG	Imerys	3M	Marcher	FH Kärnten	LAM Research
Personalstand										
MitarbeiterInnen	9.115	255	4.600	30	1.800	380	300	650	420	680
Leiharbeiter bzw. extern	372	22	300		50					
Summe	9.487	277	4.900	30	1.850	380	300	650	420	680
davon wohnhaft in Villach	54%	50%	50%	50%	66%	85%	55%	50%	50%	40%
d.s.	5.120	139	2.450	15	1.221	323	165	325	210	272
Planung Personalstand		gleich- bleibend	aktuell starkes Wachstum	jährlich ca 10 %	+ jährlich ca. + 1 - 2 %	10 - 20 MA in 2022	laufend mehr Mitarbeiter	gleich- bleibend	steigend	steigend

Tabelle 9 Aktueller Personalstand

Ein Vergleich der positiven und kritischen Nennungen zu Villach als Wohnort ergab dabei ein durchaus kritisches Bild der HR-Verantwortlichen: es gab deutlich mehr kritische Rückmeldungen, wie positive (vgl. Tabelle).

Bereich	Anzahl positiver Nennungen	Anzahl kritischer Nennungen
Wohnungsangebot	3	6
Mietwohnungen	2	8
Genossenschafts- und geförderte Wohnungen	0	3
Infrastruktur	0	10
Villach als Standort/Wohnort	5	0
Wohnungseigentum	0	1
Sonstige Aussagen	7	4
Gesamt	17	30

Tabelle 10 Anzahl positiver und kritischer Rückmeldungen durch Arbeitgeber

Die Ergebnisse zeichnen ein zum Teil widersprüchliches Bild, das die teilweise großen Unterschiede in der Einschätzung der befragten Arbeitgeber widerspiegelt. Auffallend sind dabei folgende Ergebnisse:

- Das Wohnungsangebot in Villach wird insgesamt eher kritisch beurteilt, die hier getroffenen Aussagen beziehen sich vor allem auf das als zu gering eingeschätzte Angebot an Mietwohnungen.
- O Wohnungseigentum spielt bei der Beurteilung durch die Arbeitgeber so gut wie keine Rolle, **Mietwohnungen** (inkl. Genossenschafts- und geförderte Wohnungen) stehen hier im Mittelpunkt. Auch hier überwiegen die kritischen Rückmeldungen (z.B. zur Höhe der Mietkosten) deutlich.
- o Das Thema **Infrastruktur** erhält überdurchschnittlich viele Nennungen, diese fallen jedoch ausnahmslos kritisch aus. Im Vordergrund stehen hier Kritikpunkte am öffentlichen Nahverkehr (5 von 10 Nennungen).
- o Ausschließlich positive Rückmeldungen gibt es zu Villach als Standort und Wohnort. Villach wird hier als grundsätzlich sehr attraktiv eingeschätzt.

o Bei den sonstigen Aussagen, die auch einen Wohnbezug aufweisen, ist die gute **Zusammenarbeite mit dem Carinthian International Center** (CIC) hervorzuheben.

Vergleicht man den Anteil der positiven zu kritischen Rückmeldungen, so zeigt sich, dass bei rund 1/3 der Nennungen (35 %) positive Aspekte hervorgehoben werden und bei rund 2/3 der Nennungen (65 %) kritische Aspekte. Dabei unterscheiden sich die Unternehmen wie bereits festgestellt jedoch deutlich: bei zwei Unternehmen überwiegen die positiven Rückmeldungen, bei zwei weiteren halten sie sich die Waage und bei fünf Unternehmen überwiegen die kritischen Rückmeldungen. Hier ist vor allem Infineon mit insgesamt 9 negativen und keiner positiven Rückmeldung zu erwähnen (vgl. Tabelle).

Unternehmen	Anzahl Nennungen	Anteil positiver Nennungen	Anteil kritischer Nennungen
Intel	6	67%	33%
Flowserve	5	60%	40%
3M	6	50%	50%
FH Kärnten	6	50%	50%
Durchschnitt		35%	65%
KABEG	3	33%	67%
Marcher	3	33%	67%
Imerys	5	20%	80%
LAM Research	5	20%	80%
Infineon	9	0%	100%

Tabelle 11 Anteil positiver und kritischer Rückmeldungen der befragten Arbeitgeber

Im Folgenden werden die Aussagen zu den einzelnen Themenbereichen dargestellt:

1. Einschätzung des Wohnungsangebots

Zum Wohnungsangebot gab es insgesamt 9 Rückmeldungen, wobei zwei von 9 Unternehmen das Wohnungsangebot als gut einschätzen und 6 Unternehmen sich kritisch äußerten (vgl. Tabelle).

Themenfeld Wohnungsangebot						
Positive Rückmeldungen Anzahl Anzahl Negative Rückmeldungen						
Gesamt	3	6	Gesamt			
o Kein Problem, Wohnungen zu	2	3	o Kein Angebot für Kurzzeitmieter			
finden			(unter drei Jahre)			
o Guter Wohnungsmarkt	1	1	o Zu geringes Wohnungsangebot			
		1	o Zu wenig möblierte Wohnungen			
		1	o Sinkendes Wohnungsangebot in			
			den letzten 5 Jahren			

Tabelle 12 Rückmeldungen zum Wohnungsangebot durch Arbeitgeber

Die befragten Arbeitgeber sind sich bei der Einschätzung des Wohnungsangebots nicht einig, es überwiegt jedoch die Anzahl jener, die das Wohnungsangebot als zu gering einschätzen. Problematisch scheint es auch für Kurzzeitmieter zu sein, die eine Wohnung für einen kürzeren Zeitraum (bis zu 3 Jahre) suchen.

2. Einschätzung der Mietwohnungen sowie Genossenschafts- und geförderten Wohnungen

Mietwohnungen kommt aus Sicht der befragten Arbeitgeber eine deutlich höhere Bedeutung zu, als Wohnungseigentum. Auch wenn es hier von zwei Unternehmen positive Rückmeldungen gibt, überwiegt die Kritik (vgl. Tabelle).

Themenfeld Mietwohnungen							
Positive Rückmeldungen Anzahl Anzahl Negative Rückmeldungen							
Gesamt	2	8	Gesamt				
o Mietpreise sind akzeptabel	1	5	o Hohe Mietpreise				
o Kooperation mit Privat-	1	2	○ Lange Wartezeiten auf freie				
vermietern			Mietwohnungen				
		1	o Sprachbarrieren zwischen Mieter				
			und Vermietern				

Tabelle 13 Rückmeldungen zu Mietwohnungen durch Arbeitgeber

Neben langen Wartezeiten und Sprachbarrieren sind es vor allem hohe Mietpreise, die zu einer negativen Einschätzung führen.

Im Zusammenhang mit den Mietwohnungen ist auch das Angebot an Genossenschafts- und geförderten Wohnungen zu berücksichtigen. Dieses wurden von den Vertretern von Infineon angesprochen, die hier drei Punkte bemängeln:

- o hoher bürokratischer Aufwand bei Genossenschaftswohnungen
- o keine geförderten Wohnungen bei mangelnden Deutschkenntnissen
- o keine geförderten Wohnungen bei zu hohem Einkommen

3. Einschätzung der Infrastruktur

Unter dem Begriff "Infrastruktur" wurden all jene Aussagen zusammengefasst, die einen Bezug zum "Wohnumfeld" aufweisen. Zu diesem Bereich kamen seitens der Arbeitgeber ausschließlich kritische Rückmeldungen (vgl. Tabelle).

Themenfeld Infrastruktur						
Positive Rückmeldungen	Anzahl	Anzahl	Negative Rückmeldungen			
Gesamt	0	10	Gesamt			
		5	o Öffentlicher Nahverkehr			
		3	o Leerstand von Wohngebäuden			
		2	o Mangel an Parkplätzen			

Tabelle 14 Rückmeldungen zur Infrastruktur durch Arbeitgeber

Die kritischen Rückmeldungen lassen sich hier zwei Bereichen zuordnen: dem Thema Verkehr (Nahverkehr und Parkplätze) und dem Leerstand.

4. Einschätzung von Villach als Standort und Wohnort

Ausschließlich positive Rückmeldungen gibt es seitens der Arbeitgeber zu Villach als Standort und Wohnort (vgl. Tabelle).

Themenfeld Villach als Standort und Wohnort							
Positive Rückmeldungen Anzahl Anzahl Negative Rückmeldungen							
Gesamt	5	0	Gesamt				
o Attraktiver Standort	2						
o Grundsätzlich ein attraktiver	1						
Wohnort							
o Zentrale Lage	1						
o Ausweichmöglichkeiten in	1						
Nachbargemeinden							

Tabelle 15 Rückmeldungen zu Villach als Standort und Wohnort durch Arbeitgeber

Zwei der Unternehmen (Intel und FH Kärnten) heben die Attraktivität des Standorts Villach hervor, die Vertreterin der FH Kärnten erwähnte zudem, dass Villach ein grundsätzlich attraktiver Wohnort sei.

5. Sonstige Aussagen

Im Zuge der Gespräche wurden auch mehrere Aussagen getroffen, die sich nicht eindeutig einem der bisher behandelten Themenfelder zuordnen lassen; sie wurden in einer eigenen Kategorie "Sonstige Aussagen" zusammengefasst (vgl. Tabelle).

Sonstige Aussagen mit Bezug zu Villach als Wohnort						
Positive Rückmeldungen	Anzahl	Anzahl	Negative Rückmeldungen			
Gesamt	8	4	Gesamt			
o Unterstützung durch CIC	4	1	Aktivierung der Innenstadt			
o Ausweichmöglichkeiten in	1	1	o Zu wenige KIGA-Plätze			
Nachbargemeinden						
o Attraktives Schulangebot	1	1	o Fehlende Nachmittagsbetreuung			
o Attraktives Betreuungsangebot	1	1	o Kein Gymnasium ohne Deutsch-			
			kenntnisse			
o Freizeitangebot im näheren	1					
Umfeld						

Tabelle 16 Sonstige Rückmeldungen

Fast die Hälfte der befragten Unternehmen betonte die gute Zusammenarbeit mit dem Carinthia International Center. Der Themenkomplex "Kindergarten, (Nachmittags-)betreuung und Schulangebot" wird von zwei Unternehmen angesprochen und hier auch sehr unterschiedlich beurteilt: während die Vertreter von Infineon hier ausschließlich kritische Rückmeldungen geben, urteilen jene von Intel ausschließlich positiv.

Seitens der befragten Arbeitgeber wurden auch konkrete Handlungsempfehlungen für die Stadt Villach gegeben, die sich wie folgt zusammenfassen lassen.

a) Mietwohnungen

Hier regen 3 Unternehmen Kooperationen mit Privatvermietern bzw. Vermietern von Appartements an.

b) Infrastruktur – öffentlicher Verkehr

Hier regen 5 Unternehmen die Schaffung von Park & Ride Möglichkeiten, mehr Busverbindungen und schichtbezogene Fahrpläne an.

c) Leerstände und Aktivierung der Innenstadt

Hier regen drei Unternehmen die Renovierung alter leerstehender Gebäude und die Schaffung neuer Wohnbereiche an.

2. Analyse der Wohnsituation aus Sicht der gemeinnützigen Bauvereinigungen

2.1. Einleitung

Im Masterplan des Landes Kärnten aus dem Jahr 2021, welcher unter anderem die Regionalstrategie für den Kärntner Zentralraum enthält, wird die "Zurverfügungstellung von leistbarem Wohnraum sowie die Förderung von familiengerechten Wohnangeboten samt Umfeld" als klares Ziel definiert. 33 Die praktische Umsetzung dieses Ziels erfolgt in erster Linie durch gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften, Wohn(bau)- und Siedlungsgenossenschaften sowie private Wohnbauträger geförderter Wohnungen. 4 Der vorliegende Bericht konzentriert sich ausschließlich auf die gemeinnützigen Bauvereinigungen, von denen im Bundesland Kärnten dreizehn vorzufinden sind. An dieser Stelle gilt es allerdings anzumerken, dass unter einem Dachbegriff teils mehrere Gesellschaften eingegliedert sind. So umfasst der "Landeswohnbau Kärnten" beispielsweise die drei Organisationen "Neue Heimat", "Kärntner Heimstätte" und "Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH Villach". Für die vorliegende Analyse zur Bestandsaufnahme der aktuellen Wohnsituation in Villach wurden fünf Interviews mit gemeinnützigen Bauvereinigungen durchgeführt. 35

Der Fokus von gemeinnützigen Bauvereinigungen liegt, im Gegensatz zu privaten Wohnbauträgern, nicht auf der Generierung von Gewinnen, sondern eines praktischen Nutzens für die Gesellschaft. Dafür existieren seitens der Legislative eigene Regulierungen, wie beispielsweise das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), dem sämtliche gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen. Darin ist unter § 1 Abs. 2 eindeutig festgelegt, dass "gemeinnützige Bauvereinigungen ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten haben".

Darüber hinaus muss auch das Vermögen der gemeinnützigen Bauvereinigungen der Erfüllung solcher Aufgaben gewidmet sowie ihr Geschäftsbetrieb regelmäßig geprüft und überwacht werden. Weiters ist das nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital für gemeinnützige Wohnzwecke auf Dauer gebunden. Dadurch soll vor allem die Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung für bestehende und zukünftige Nutzer im Sinne eines Generationenausgleichs garantiert werden. ³⁶

In Österreich haben gemeinnützige Bauvereinigungen die Möglichkeit, dem Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen beizutreten (GBV), welcher einerseits als genossenschaftlicher Revisionsverband und andererseits als Interessensvertretung fungiert..³⁷ Sämtliche der interviewten Bauvereinigungen sind Mitglieder des GBV. Die Verbandsstatistik

³³ Vgl. Land Kärnten (2021), S. 13.

³⁴ Da im Zuge der durchgeführten Interviews kein fundierter Unterschied zwischen gemeinnützigen Wohn(bau)gesellschaften und -genossenschaften sowie Siedlungsgesellschaften und -genossenschaften festgestellt werden konnte, wird in diesem Bericht zur Vereinfachung der Begriff

[&]quot;gemeinnützige Bauvereinigungen" verwendet. Wir entschuldigen uns vorsorglich für diese Gleichsetzung und heben hervor, dass sämtliche gemeinnützige Gesellschafts- und Genossenschaftsformen dabei inbegriffen sind.

³⁵ Aus Zwecken der Anonymisierung werden die interviewten gemeinnützigen Bauvereinigungen namentlich im Bericht nicht erwähnt.

³⁶ Artikel I § 1 Abs. 1-3 WGG.

³⁷ Vgl. GBV (2022), o.S. (online).

des GBV gibt Aufschluss über die gemeinnützige Wohnwirtschaft Österreichs in Zahlen. Beispielsweise wurden im Jahr 2020 von gemeinnützigen Bauvereinigungen insgesamt 19.600 Wohnungen fertiggestellt, davon der größte Teil mit 94 % in eigenen Bauten. Die Prognosen erwarteten für 2021 einen leichten Rückgang bezüglich den Fertigstellungen, genaue Zahlen liegen den Autor*innen allerdings noch nicht vor..³⁸

2.2. Gemeinnütziger Wohnbau im Bundesländervergleich

Das folgende Kapitel dient dazu, den Leser*innen einen Einblick in den gemeinnützigen Wohnbau Österreichs zu geben. Im Bundesländervergleich wird ersichtlich, dass sich die Ausprägungen des gemeinnützigen Wohnbaus sehr heterogen verhalten.

HAUSHALTSWACHSTUM -NEUBAUTÄTIGKEIT PRO ZUSÄTZLICHEM HAUSHALT



Abbildung 7: Haushaltswachstum - Neubautätigkeit pro zusätzlichem Haushalt 2020.³⁹

Wie die vorangestellte Grafik zeigt, existieren ausgeprägte regionale Unterschiede, wenn es um die Neubautätigkeiten in Relation zum Haushaltswachstum geht. So wurden laut der Verbandsstatistik im Jahr 2020 in Wien 0,8 GBV Wohnungen, in Vorarlberg hingegen 0,2 GBV Wohnungen pro zusätzlichem Haushalt fertiggestellt. Der Anteil am österreichischen Markt liegt dabei bei 32 %. Werden die mehrgeschossigen Wohnbauten ins Auge gefasst, weitet sich der Marktanteil auf 50 % aus. Der Wohnbestand von 934.000 Wohnungen verteilt sich zu rund 69 % (644.600 Wohnungen) auf eigene Miet- und Genossenschaftswohnungen und zu rund 31 % (289.400 Wohnungen) auf Eigentumswohnungen. Die fertiggestellten Wohnungen gliedern sich, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, in drei Kategorien auf. Von den 2020 gesamt 18.400 eigenen fertiggestellten Wohnungen.40 betreffen 57 % (10.400 Wohnungen) Mietoder Genossenschaftswohnungen ohne Kaufoption, 35 % (6.500 Wohnungen) wiederum

³⁸ Vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald et al (2020), S. 5 f.

³⁹ Vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald et al (2020), S. 5.

⁴⁰ Exklusive für Dritte errichtete Wohnungen.

stellen Miet- oder Genossenschaftswohnungen mit Kaufoption dar und 8 % (1.500 Wohnungen) gehen direkt ins Eigentum der Erwerber*innen über.41

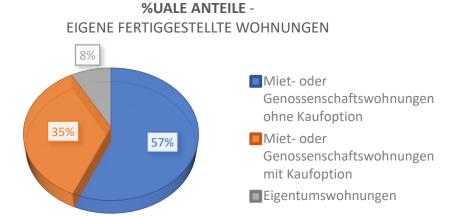


Abbildung 8: prozentuale Anteile - eigene fertiggestellte Wohnungen.42

Die nachfolgende übernommene Grafik aus der Verbandsstatistik des GBV zeigt die fertiggestellten gemeinnützigen Wohnungen im Jahresvergleich von 2016 bis 2020. Um den Vergleich dieser Bauleistung zwischen den Bundesländern zu ermöglichen, wurden die Zahlen in Relation zu den Haushalten gesetzt. Sehr deutlich lässt sich die hohe Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Burgenland ablesen; Kärnten hingegen liegt mit den Fertigstellungen je 1.000 Haushalten an letzter Stelle.⁴³



 $Abbildung~9: Fertigstellungen~gemeinn\"{u}tzige~Wohnungen~im~Jahres-~und~Bundesl\"{a}ndervergleich. {}^{44}$

Wie bereits erwähnt, lag der Marktanteil des GBV bei mehrgeschossigen Wohnungen im Jahr 2020 bei 50 %. Wird der Marktanteil im Jahresvergleich von 2016 bis 2020 betrachtet, so sinkt dieser Wert auf 28 %. Auch hier unterscheiden sich die Anteile der Bundesländer beträchtlich.

⁴¹ Vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald et al (2020), S. 5 f.

⁴² Vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald et al (2020), S. 5 f.

⁴³ Vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald et al (2020), S. 7.

⁴⁴ Übernommen aus Gutheil-Knopp-Kirchwald et al (2020), S. 7.

Wie die nachfolgende Grafik erkennen lässt, liegt Burgenland mit 54 % (jede zweite Wohnung/jedes zweite Haus) an erster Stelle. Gefolgt von Wien mit 38 % und Niederösterreich mit 37 %. Die Bundesländer mit den niedrigsten Marktanteilen sind die Steiermark mit 19 %, gefolgt von Kärnten mit 18 % und Vorarlberg als Schlusslicht mit 14 % Marktanteil. 45

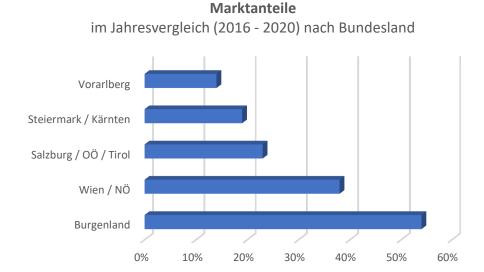


Abbildung 10: Marktanteile im Jahresvergleich (2016 - 2020) nach Bundesland. 46

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die Unterschiede des gemeinnützigen Wohnbaus im Bundesländervergleich nicht unerheblich sind. Kärnten siedelt sich dabei vorrangig im unteren Drittel an, wohingegen speziell das Burgenland eine Vorreiterrolle einnimmt.

2.3. Studien zum gemeinnützigen Wohnbau in Österreich

Das österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) publizierte 2021 einen Bericht über die ökonomischen Auswirkungen des gemeinnützlichen Wohnbaus. Darin erfolgte neben einer Bestandsaufnahme sämtlicher GBV Aktivitäten auch eine durch Machine-Learning unterstützte Schätzung der ökonomischen Auswirkungen dieser.

Als bedeutendstes Ergebnis nennen die Autoren den Einfluss des unterschiedlichen Preisverhaltens von gemeinnützigen Bauvereinigungen und gewinnorientierten Wohnungsanbietern. Demnach beläuft sich die Entlastung der Haushalte durch gemeinnützige Wohnbauaktivitäten auf 1,2 Milliarden Euro. Hinzu kommen weitere Ersparniseffekte durch gemeinnützige Eigentumswohnungen in Höhe von 120 Millionen Euro. 47

Wird der Mietvorteil von 1,2 Milliarden Euro auf den Quadratmeterpreis pro Monat umgerechnet, so beträgt der Vorteil laut Studie 2,3 Euro pro Quadratmeter. Das wiederum ergibt eine monatliche Ersparnis von ungefähr 160 Euro..⁴⁸ An dieser Stelle muss allerdings

⁴⁵ Vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald et al (2020), S. 8.

⁴⁶ Vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald et al (2020), S. 8.

⁴⁷ Vgl. Streicher et al (2021), S. 45.

⁴⁸ Vgl. Streicher et al (2021), S. 27.

festgehalten werden, dass der durchschnittliche Mietvorteil je Quadratmeter nach Baujahren der Gebäude variiert und eine zweigipflige Verteilung aufweist. Darüber hinaus lassen sich auch im Bundesländervergleich wieder erhebliche Unterschiede identifizieren. Im Burgenland liegt der Mietvorteil bei 2,4 Euro, wohingegen sich in Kärnten der Wert bei 1,8 Euro einpendelt. Die Autoren der Studie halten ebenso fest, dass die Mietvorteile je nach Bevölkerungsdichte schwanken. Je höher die Bevölkerungsdichte, desto höher der Mietvorteil (2,9 Euro pro Quadratmeter); je niedriger die Bevölkerungsdichte, desto geringer der Mietvorteil (1,2 Euro pro Quadratmeter). ⁴⁹ Eine weitere relevante Komponente für die heterogenen Mietvorteile zeigen sich in den jeweiligen Baujahren der Gebäude. Sowohl Neubauten, als auch ältere ausfinanzierte Bauten generieren die höchsten Mietvorteile. Grundsätzlich profitieren alle Einkommensgruppen von den Aktivitäten der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Von die in der Studie gebildeten Einkommensquintilen weisen jedoch die untersten zwei die höchsten vorteiligen Mieteffekte auf. ⁵⁰

In der durchgeführten Modellsimulation wurde analysiert, welche gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen die Aktivitäten der gemeinnützigen Bauvereinigungen aufweisen und welchen Effekt das Fehlen derselben auf den österreichischen Markt hätten. Die Studienergebnisse weisen ein relativ klares Bild auf: Das österreichische Bruttoinlandsprodukt liegt (je nach Szenario-Alternative) mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen um eine gute halbe Milliarde Euro höher als dies ohne deren Aktivitäten der Fall wäre. Legt man den Szenarien des ökonomischen Input-Output-Modells ADAGIO die Annahme zu Grunde, dass die Mietvorteile zu relativen Konsumeffekten, sprich einem erhöhten Wohnkonsum und dadurch einem entsprechend höheren Investitionsbedarf seitens der gemeinnützigen Bauvereinigungen führen, kann der Wertschöpfungseffekt auf bis zu rund einer Milliarde Euro geschätzt werden. Dieser Effekt wird allerdings dann deutlich verringert (auf zirka 640 Millionen Euro), wenn die Annahme besteht, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen in einem reinen Verdrängungswettbewerb mit den privaten Anbietern stehen. ⁵¹

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass laut der aktuellen WIFO Studie die Aktivitäten der gemeinnützigen Bauvereinigungen einerseits eine kostendämpfende und andererseits eine wirtschaftsbelebende Wirkung haben. Diese Vorteile sind allerdings vor allem in regionaler Hinsicht ungleich verteilt und hängen nicht nur stark vom gemeinnützigen Wohnbestand (speziell nach Baujahren) ab, sondern auch von der jeweiligen situativen Anspannung des Wohnungsmarktes.

Eine weitere Studie zum gemeinnützigen Wohnbau wurde Ende 2018 im Auftrag des GBV durch das österreichische Gallup Instituts durchgeführt. Mittels telefonischen Interviews wurden 1.000 Österreicher*innen über achtzehn Jahren befragt. Dabei konnte festgestellt werden, dass 92 % der Bewohner*innen und 88 % der Nicht-Bewohner*innen die Bedeutung der gemeinnützigen Bauvereinigungen für den österreichischen Wohnungsmarkt als hoch einstufen. Die Hauptkomponenten für diese Einschätzung liegen einerseits in den positiven

⁴⁹ Vgl. Streicher et al (2021), S. 30.

⁵⁰ Vgl. Streicher et al (2021), S. 33.

⁵¹ Vgl. Streicher et al (2021), S. 46.

finanziellen Effekten und andererseits in einer hohen Wohnqualität durch die diversen Auflagen seitens des Landes an die gemeinnützigen Bauvereinigungen. ⁵²

Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation wird von dreiviertel der Befragten als sehr zufriedenstellend bewertet. Eine positivere Einschätzung, als bei der empfundenen Beurteilung des österreichischen Gesamtwohnungswesens abgegeben wurde..⁵³ Bezüglich der Wohnzufriedenheit konnte in der Studie festgestellt werden, dass Menschen in Städten ab 50.000 Einwohnern und ebenso junge Bewohner tendenziell unzufriedener sind. Auch ließ sich bei Eigentümer*innen im Vergleich zu Mieter*innen eine höhere Zufriedenheit identifizieren. Mieter*innen von gemeinnützigen Wohnungen kamen allerdings der Zufriedenheit von Eigentümer*innen näher als Mieter*innen von privaten Vermieter*innen..⁵⁴

2.4. Studienergebnisse der durchgeführten Interviews

Für die vorliegende Analyse zur Bestandsaufnahme der aktuellen Wohnsituation in Villach wurden Interviews mit fünf gemeinnützigen Bauvereinigungen durchgeführt. Das folgende Kapitel zeigt die wesentlichsten Ergebnisse dieser Umfrage auf. Von den befragten Vereinigungen bewegen sich vier davon in Villach zurzeit ausschließlich im Segment der Mietwohnungen. 55, wobei in einem Statement festgehalten wurde, dass in Zukunft eventuell Eigentumsprojekte im Raum Villach anvisiert werden. Eine der Gemeinnützigen bedient in Villach schon seit über zehn Jahren sowohl den Bereich der Miet-, als auch der Eigentumswohnungen. 56 In der nachfolgenden Grafik soll diese Aufteilung veranschaulicht werden.

⁵² Vgl. Gallup Institut (2019), o.S. (online).

⁵³ Die konkreten Zahlen der Studie liegen den Autor*innen an dieser Stelle leider nicht vor.

⁵⁴ Vgl. Gallup Institut (2019), o.S. (online).

⁵⁵ Diese Aussage bezieht sich ausschließlich auf den Raum Villach, da seitens der interviewten gemeinnützigen Bauvereinigungen in anderen Regionen, wie beispielsweise Klagenfurt, durchaus auch im Eigentumssegment gebaut wird.

⁵⁶ Laut Aussage der interviewten Vereinigung, welche bereits im Eigentumssegment Wohnungen baut, beziehen sich diese vor allem auf frei finanzierte Eigentumswohnungen, welche in erster Linie von Mitarbeitern der Infineon gekauft werden.

VERTEILUNGMIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

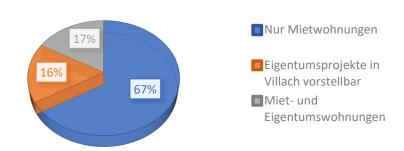


Abbildung 11: Verteilung der Miet- und Eigentumswohnprojekte der Interviewpartner*innen in Villach.⁵⁷

"Zurzeit bauen wir keine Eigentumswohnungen in Villach, können uns aber zukünftige Projekte in diese Richtung vorstellen." – Interview 3

Das Segment der Anlegerwohnungen wird seitens der interviewten Vereinigungen entweder überhaupt nicht und in einem Fall nur sehr wenig bedient. Gemäß § 5 Abs. 21 Z. c des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes werden Objekte nur dann gefördert, wenn diese zur Befriedigung des dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses dienen und als Hauptwohnsitz genutzt werden.

o Ergebnisse Strukturdaten und Leerstand

Die jeweils vorhandenen Wohneinheiten der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Villach belaufen sich, laut den vorhandenen Angaben. Mach 2.500 bis 6.000 Einheiten. Im gesamten Kärntner Raum bedienen die Vereinigungen zwischen 9.000 und 16.000 Wohneinheiten. Hier schwankt die Verteilung zwischen den Miet- und Eigentumswohnungen ebenfalls stark. Verwalten und bauen die Vereinigungen in Villach vorrangig Mietwohnungen, verteilt sich beispielsweise die Gesamtsumme an Wohneinheiten einer der interviewten gemeinnützigen Bauvereinigungen auf 40 % Eigentums- und 60 % Mietwohnungen. Eine wesentliche Komponente stellt das Baujahr der gemeinnützigen Wohnungen dar. Alle fünf Vereinigungen gaben an, dass sie einen sehr hohen Altbestand aufweisen. In einem Fall bestehen 70 % der gesamten Wohneinheiten einer Vereinigung aus Bauten der 70er und 80er Jahre.

Laut der Umfrage existieren in Villach nahezu keine Leerstände. Die leerstehenden Wohnungen in der Stadt sind entweder sehr groß, dementsprechend weniger preisgünstig und schwieriger

⁵⁷ Die nachfolgenden Grafiken entspringen der Datenbasis der durchgeführten Interviews und wurden von den Autor*innen selbst dargestellt.

⁵⁸ Nicht alle Interviewpartner*innen konnten den Autor*innen Auskunft über die eigenen, aktuell in Bau befindlichen und zu verwaltenden respektive bestehenden Wohneinheiten in Villach geben.

zu vermieten oder nicht barrierefrei. Gemäß einem Teil der befragten Vereinigungen erschwert sich die Vermietung auch bei Wohnungen ohne Balkon. ⁵⁹ Anders sieht es in den ländlichen Gebieten aus; dort stellen die Leerstände ein nicht zu unterschätzendes Problem für die gemeinnützigen Bauvereinigungen dar. Die Abwanderung aus den Tälern in die Städte sowie eine hohe Population von älteren Personen in den ländlichen Regionen wurden seitens der Vereinigungen als Haupteinflussfaktoren für diese Problematik genannt.

o Ergebnisse Wartezeiten und Nachfrage

Die Wartezeiten auf die um 25 bis 30 % günstigeren Wohnungen, verglichen mit deren privater Wohnungsanbieter, fallen je nach interviewter Bauvereinigung sehr unterschiedlich aus. Von sehr langen Wartelisten für Neubauwohnungen, längeren Wartezeiten bei spezifischen Anforderungen, bis hin zu so gut wie keinen Wartezeiten liegt alles vor. Einig sind sich die Vereinigungen allerdings bei der Art des Wohnungsbedarfes; 90 bis 95 % der Personen auf den Wartelisten sind wohnungstechnisch versorgt und warten auf ein "Upgrade". Lediglich in 5 bis 10 % der Fälle wird dringend eine Wohnung gesucht, woraufhin in den meisten Fällen eine Vorziehung dieser Anfragen erfolgt. Das "Upgrade" der persönlichen Wohnsituation der Mieter*innen bezieht sich vorrangig auf neuere Wohnobjekte sowie Terrassen-, Balkon- oder Gartenwohnungen, um den eigenen Wohnraum zu erweitern. ⁶⁰ Das Vorhandensein eines Lifts respektive einer generellen Barrierefreiheit und eines Parkplatzes oder einer Garage stellen ebenfalls relevante Komponenten für viele Mieter*innen dar. Darüber hinaus wird auf eine vorteilhafte Aufteilung, gute Belichtung sowie nachhaltige Energieformen und eventuell einer Fußbodenheizung geachtet.

"In erster Linie werden Parterrewohnungen mit kleinem Vorgarten oder Wohnungen mit großen Balkonen angefragt." – Interview 5

Der Großteil der befragten Vereinigungen gibt an, dass die Wohnungen aus finanziellen Gründen tendenziell immer kleiner werden. Die Konzentration auf leistbare Zwei-Zimmer-Wohnungen steigt und machen mittlerweile bei vielen das Hauptsegment der Bau- und Planungsaktivitäten aus. Wohnungen mit zwei oder mehr Kinderzimmern werden dabei nur am Rande berücksichtigt, da diese für viele potenzielle Mieter*innen nicht mehr leistbar ist. Doch auch eine Veränderung der Wohnstruktur durch vermehrte Singlehaushalten und kleineren Wohnungen für sehr junge sowie im Alter fortgeschrittene Mieter*innen wurde von allen Vereinigungen wahrgenommen. Die Daten zu der Größe der Baukörper fällt sehr heterogen aus. Von Aussagen zur Aufstockung um Fläche einzusparen bis hin zu kleineren Strukturen, da

⁵⁹ Grundsätzlich muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Aussagen der Studienteilnehmer*innen zu den Fragen der Leerstände teils etwas inhomogene Antworten abgaben. Eine hundert%ig klare Einschätzung kann hier daher nicht erfolgen.

⁶⁰ Eine der interviewten Vereinigungen verzeichnet im Jahr durchschnittlich 700 Wohnungswechsel.

diese seitens der Mieter*innen besser angenommen und auch erwünschter wären, ist alles dabei.

o <u>Ergebnisse Zukunftsprojekte</u>

Wie bereits erwähnt tendieren alle fünf der gemeinnützigen Bauvereinigungen dazu, die Wohneinheiten kompakter zu planen und bauen, damit diese von den Mieter*innen finanziell tragbar bleiben. Durch den bereits erwähnten hohen Bestandteil von Altbauten gibt es bei jeder der befragten Vereinigung zurzeit teils große Sanierungs- und Reconstructingprojekte. ⁶¹

"Wir müssen eine Balance finden zwischen Neubauprojekten und der Verwaltung, beziehungsweise Sanierung des Bestandes." – Interview 3

Nach zirka 25 Jahren werden die alten Objekte saniert, wenn sich dies für die Bauvereinigungen aus finanzieller Sicht als möglich erweist. Dadurch stehen pro Jahr teils ein bis zwei neue Sanierungsprojekte auf der Agenda. Drei der interviewten Vereinigungen konzentrieren sich zurzeit vorrangig auf deren Sanierungs- oder Reconstructingprojekte, wobei durchaus eine Offenheit für neue Wohnbauprojekte herrscht (allerdings ausschließlich im Zentralraum Kärntens in Villach, Klagenfurt oder der Wörtherseegegend). Eine Vereinigung zielt darauf ab, auch in Villach zukünftig leistbare Eigentumswohnungen zu bauen. Ein weiteres Zukunftsprojekt liegt in einem Verdichtungsprogramm durch Aufstockung, um so flächenschonend wie möglich neuen Wohnraum zu schaffen. Lediglich eine Bauvereinigung verfügt aktuell über Reservegrundstücke im Raum Villach und plant dort ein Bauvorhaben für 150 bis 200 neue Wohneinheiten.

Als eine der wesentlichsten Herausforderungen wurden die steigenden Preise in der Baubranche genannt. Am Markt herrschen laut der Umfrage aggressive Preiskämpfe unter den Wohnbauträgern und Grundstücke in einer geeigneten Lage sowie einem finanzierbaren Preissegment sind schwer zu finden. ⁶³ Der finanzielle Rahmen der Vereinigungen variiert stark, abhängig von der jeweiligen Bebauungsziffer. Als niedrigste Preisspanne gab eine Vereinigung einen Wert zwischen 130 bis 140 Euro pro Quadratmeter an. Bei einer Dichte von 1 liege laut

⁶¹ Unter "Reconstructing" wird eine Art zu Bauen verstanden, die vorhandene leere Flächen zwischen Bestandsobjekten nutzt, um ökologisch und flächensparend neue Wohneinheiten zu generieren. Diese Methode findet auch im Kärntner Wohnbauförderungsgesetz (K-WBFG) sowie dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Beachtung und wird dort gemäß § 5 Abs. 7 Z. 12 K-WBFG als "Abbruch von Wohngebäuden mit erheblichem Sanierungsbedarf und Errichtung eines neuen Wohngebäudes am gleichen Grundstück oder in räumlicher Nähe mit zeitgemäßem Standard", verstanden.

⁶² Da die gemeinnützigen Bauvereinigungen laut Gesetz nicht gewinnmaximierend wirtschaften dürfen, fließen die finanziellen Überschüsse in Neubau- oder Sanierungsprojekte. Laut Aussage einer interviewten Vereinigung werden lediglich 2 bis 2,5 % der Miete als Verwaltungsabgaben erhoben, welche auch zum Großteil (neben den Förderungen) die Sanierungskosten tragen.

⁶³ Laut Aussage eine der gemeinnützigen Bauvereinigungen werden finanziell leistbare Grundstücke teils auch von Mitbewerbern überboten.

eines anderen Interviews der maximale Preis zwischen 160 und 170 Euro; bei einer Bebauungsziffer von 0,8 sinkt dieser auf 140 bis 150 Euro. Zwei weitere gaben eine Spanne von 200 bis 300 Euro pro Quadratmeter an..⁶⁴

"Unser Hauptaugenmerk verschiebt sich auf die Verwaltung da wir sehr viel Altbestand haben. Wir brauchen den Neubau allerdings für unsere Tätigkeiten, damit wir die Belegschaft wirklich zu 100 % beschäftigen können." – Interview 1

Auf Fragen nach der Sättigung des Villacher Wohnungsmarktes waren sich vier der fünf interviewten Bauvereinigungen einig darüber, dass der Markt grundsätzlich gesättigt sei und der aktuelle Bestand ausreichend wäre; es konnte also kein Nachholbedarf festgestellt werden. Allerdings wird von dieser Seite auch angemerkt, dass der Bedarf an gemeinnützigen Neubauwohnungen weiterhin bestehe. Einerseits aufgrund des Wunsches der Mieter*innen nach neueren Wohnobjekten und andererseits aufgrund der steigenden generellen Preisstruktur sowie den hohen Kosten am privaten Wohnungsmarkt. Eine Vereinigung vertritt die Meinung, dass Villach durch den laufenden Zuwachs durchaus Bedarf an neuen Wohnungen hat und noch keine Marktsättigung vorherrscht. Die Bautätigkeiten privater Bauträger wurde bei allen gemeinnützigen Bauvereinigungen als überproportionale und sehr kritische Komponente eingestuft, die es seitens des Landes Kärnten einzudämmen gilt.

o Anregungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Sämtliche interviewten Bauvereinigungen gaben die notwendige Intervention seitens des Landes Kärnten hinsichtlich einer Regulierung des privaten und sozialen Wohnbaus an. Die Rede war dabei von Widmungskategorien respektive Zweckwidmungen für den sozialen Wohnbau, beispielsweise in einem gewissen fixen %satz bei Neubauprojekten. Darüber hinaus kam die Abschaffung von Steuerbegünstigungen bei Anlegerobjekten zur Sprache.

"Wir sind darauf angewiesen, dass die Öffentlichkeit hier Maßnahmen setzt, um für den sozialen Wohnungsbau überhaupt noch Grundstücke in den Städten zu sichern." – Interview 5

Als ebenfalls besorgniserregend wird eine potenzielle Immobilienblase gesehen, die zwar nicht bei den gemeinnützigen, dafür den privaten Anbietern entstehen könnte und zu Grundstücken weit entfernt von einer angemessenen Preisklasse führt. Langwierige Bauverfahren mit Anraineransprüchen und ausufernden Behördenauflagen bergen laut eines Interviews ebenfalls Verbesserungspotenzial. Zu guter Letzt wurde die städtische Durchmischung thematisiert. Hier herrscht seitens der Interviewpartner*innen keine Einigkeit. Empfinden einige davon Villach als gut durchmischte Region, so geht die Meinung anderer in die Richtung, dass eine Durchmischung nur teilweise funktioniert, da in Villach teils ganze Straßenzüge an

65 Eine der interviewten Bauvereinigungen mit der Annahme eines gesättigten Marktes gab auch an, dass 1.000 bis 3.000 zusätzliche Wohnungen in Villach bestimmt kein Problem darstellen würden.

⁶⁴ Gemäß der Auskunft eines Interviews wäre dies allerdings die Preisspanne für ein Hochhaus.

sozialem Wohnbau auffindbar wären. Hier wird nicht nur die Thematik der sozialen und finanziellen Durchmischung verstanden, sondern auch ein Generationenmix.

Bei Singlewohnungen sind rund 80 % der Mieter*innen im höheren Alter. Für eine adäquate soziale Durchmischung brauchen wir ebenso größere Wohnungen für Familien mit Kindern, damit auch zukünftig eine Ausgewogenheit herrscht. – Interview 4

Dabei setzen die gemeinnützigen Bauvereinigungen teils auf kompakte und qualitätsvolle Dreizimmerwohnungen mit kompletter Barrierefreiheit, sodass die Mieter*innen mit Familie auch im höheren Alter in den Wohnungen bleiben können.

2.5. Literatur- und Quellenverzeichnis

Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. / Kössl, G. (2020): Verbandsstatistik 2021. Die gemeinnützige Wohnwirtschaft in Zahlen. Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. URL:

https://cms.gbv.at/DE/repos/files/GBV/PDF/Verbandsstatistik/STAT21%20PUBLIKATION.pdf?exp=42196&fps=68b85d1d20a86acaa87b7461f70a256cf733439d (Stand: 30.05.2022).

Land Kärnten, Abteilung 10 (2021): Masterplan Ländlicher Raum Kärnten. Eigenverlag. URL: https://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-10/Publikationen/Masterpl%C3%A4ne (Stand: 30.05.2022).

Streicher, G. / Klien, M. / Weingärtler, M. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. Wien: Wifo. URL: https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/
Presseaussendungen/%c3%96konomische%20Wirkungen%20des%20gemeinn%c3%bctzigen%20Wohnbaus.pdf?exp=36399&fps=6c907cdff8fe00455968094dd2b1b6bfd48112a2 (Stand: 30.05.2022).

Gallup Institut (2019): Zusammenfassung der Studie: Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich URL:

https://www.gallup.at/fileadmin/documents/PDF/marktstudien/Presseunterlage Gallup Studie.pdf (Stand: 30.05.2022).

GBV (2022): Aufgaben des Verbandes. URL:

https://www.gbv.at/Verband/Aufgaben Fachreferate/ (Stand: 30.05.2022).

RIS (2022): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. URL:

https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer =100115099 (Stand: 30.05.2022).

RIS (2017): Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Wohnbauförderungsgesetz. URL: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=20000312 (Stand: 30.05.2022).

3. Analyse der Wohnsituation aus Sicht der Immobilienmakler*innen

3.1. Einleitung

Ein Teilbereich der Studie zum Villacher Wohnungsmarkt war die Befragung von Immobilienmakler*innen, die in Villach tätig sind. Das Ziel der Befragung war, eine Einschätzung des Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Villach von den Immobilienmakler*innen zu erhalten. Im Zentrum der Fragestellung stand daher, wie der Villacher Wohnungsmarkt aktuell eingeschätzt wird und welche Entwicklungen erwartet werden. Weitere Themen waren generell die Übereinstimmung oder Dissonanz von Angebot und Nachfrage, Stärken und Schwächen des Villacher Wohnungsmarktes, relevante Veränderungen und eine Einschätzung der Entwicklungen und künftigen Nachfrage am Villacher Wohnungsmarkt, Schwierigkeiten aus Sicht der Vermieter*innen und Verkäufer*innen sowie aus der Sicht der Mieter*innen und Käufer*innen in Villach.

Zur Klärung der Fragestellungen wurden leitfadengestützte Expert*inneninterviews durchgeführt. Als Expert*innen werden "Sachverständige, Kenner oder Fachleute bezeichnet, also Personen, die über besondere Wissensbestände verfügen" (Liebold & Trinczek 2009: 33). Dementsprechend waren die interviewten Personen einer bestimmten Profession – hier Immobilienvermittlung und -wirtschaft – zugehörig und verfügen somit über einen gewissen Wissensvorsprung und Zugang zu Informationen. Folglich standen nicht sie als Personen im Mittelpunkt des Expert*inneninterviews, sondern ihr Wissen. Mit der Entscheidung für Expert*inneninterviews und die Festlegung der Expert*innen erfolgte eine gewisse Vorstrukturierung der Interviews. Die thematische Schwerpunktsetzung wurde durch einen Frageleitfaden gestützt und diente dazu, das Wissen der Expert*innen offenzulegen. Der Frageleitfaden wurde vorab entwickelt, um die bevorstehenden Gesprächssituationen vor zu strukturieren, und in der Interviewsituation offen und flexibel eingesetzt, um trotz der thematischen Einschränkung größtmögliche Offenheit im Gesprächsverlauf zu wahren. Das setzte eine gewisse Kenntnis der interviewenden Person über das Thema voraus (Kaiser 2014; Liebold & Trincek 2009). Die leitfadengestützten Expert*inneninterviews führte FH-Prof.in MMag.a Dr.in Kathrin Stainer-Hämmerle, die über entsprechendes Wissen über die Immobilienbranche verfügt.

Der **Frageleitfaden** für die Interviews der Immobilienmakler*innen in Villach wurde auf Grundlage der vorab festgelegten Fragestellungen und des bestehenden Vorwissens erstellt und in drei thematische Schwerpunkte gegliedert: aktueller Villacher Wohnungsmarkt, Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage (inkl. Dissonanzen, qualitative Einschätzung der Anfragen, Schwierigkeiten für Verkäufer*innen/ Vermieter*innen/ Käufer*innen/ Mieter*innen, Veränderungen) sowie die Entwicklung des Villacher Wohnungsmarktes.

Die Auswahl der Villacher Immobilienmakler*innen, der Expert*innen, erfolgte in Absprache mit dem Auftraggeber der Studie, dem Magistratsdirektor der Stadt Villach Herrn Mag. Christoph Herzeg MBA. Nur ein geplantes Interview konnte aufgrund der Absage seitens der Immobilienmakler*in nicht umgesetzt werden, weshalb hier eine Alternative gewählt worden ist. Insgesamt wurden sechs Interviews im Zeitraum von 15.-22. März 2022 durchgeführt. Bei der Kontaktaufnahme und zu Beginn der Interviews wurden die Immobilienmakler*innen über den Hintergrund der Studie, den Auftraggeber und die Zielsetzung informiert (Kaiser 2014). In Absprache mit den interviewten Immobilienmakler*innen wurden die Namen der Makler*innen anonymisiert (ebd.). Im Folgenden werden Akronyme (IM + fortlaufende Nummerierung) verwendet. Die Interviews dauerten zwischen 43 bis 75 Minuten und fanden in den Büroräumlichkeiten der Immobilienmakler*innen statt. Fünf der sechs Interviews konnten aufgezeichnet und in weiterer Folge transkribiert werden. Es fehlt die Aufzeichnung und damit das Transkript von IM5. Zusätzlich wurden während der Interviews detaillierte Interviewprotokolle verfasst.

Die Interviews wurden nach der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2000) ausgewertet. Entsprechend wurden die deduktiven Kategorien und adäquaten Subkategorien als Codesystem festgelegt. Die Interviews wurden nach diesen Kategorien kodiert. "Wir [...] ,indexieren" das Textmaterial unter Zuhilfenahme konzeptioneller Kategorien." (Kaiser 2014, 100) Für die Analyse der Interviewprotokolle wurde das Computerprogramm MAXQDA verwendet. Nach der ersten Analyse wurden die Kategorien überprüft und angepasst, bevor mit der Interpretation der Ergebnisse begonnen wurde (Mayring 1999 & 2000; Kaiser 2014).

Für die Interpretation wurden die Kategorien in folgende Reihenfolge gebracht: Stärken des Villacher Wohnungsmarktes, Schwächen des Villacher Wohnungsmarktes, Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage, Veränderungen des Villacher Wohnungsmarktes, Entwicklungen des Villacher Wohnungsmarktes. In dieser Reihenfolge wurden die Textsegmente der einzelnen Codes paraphrasiert, generalisiert und letztlich reduziert. Diese Vorgehensweise entspricht der zusammenfassenden Inhaltsanalyse (Mayring 1991). Die anleitende Fragestellung war: "Wie wird der Villacher Wohnungsmarkt aktuell eingeschätzt? Welche Entwicklungen werden erwartet?". Die Validierung und Intersubjektivierung der Interpretation erfolgte durch Überprüfung der Kernaussagen in den Transkripten. Die Ergebnisse werden im Folgenden entsprechend der Reihenfolge dargestellt.

3.2. Stärken des Villacher Wohnungsmarktes

Laut den interviewten Immobilienmakler*innen profitiert der Wohnungsmarkt in Villach von zwei Aspekten – der Wirtschaft und der geographischen Lage. Die Wirtschaft und hier insbesondere die Halbleiterindustrie sorgen für eine hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt. Internationale (IT-)Firmen rekrutieren Personal im Ausland, das von Relocation-Agenturen betreut wird und für einen befristeten Zeitraum in Villach bleibt und folglich Wohnbedarf anmeldet. Entsprechend besteht in Villach eine positive Entwicklung von internationalem Bevölkerungszuwachs. Trotzdem ist Villach eine kleine Stadt, die auch mit den Qualitäten des

Landes punkten kann. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur und Versorgung und ist als regionaler Verkehrsknotenpunkt gut angebunden und gut erreichbar. Gleichzeitig hat sie und vor allem der Stadtrand den Erholungswert vom Land (IM2, IM4, IM6).

Demnach kommen die überwiegend regionalen Bauträger*innen auf hohem Niveau dem Bedarf nach. Es werden in den Neubauprojekten vor allem kleinere Wohnungen gebaut, die zur Anlage und in weiterer Folge zur Vermietung geeignet sind. Die Makler*innen sprechen von einem "absolute[n] Käufermarkt" (IM6, Z143). Insofern sind Eigentumswohnungen und (kleinere) Mietwohnungen verfügbar. Die aktuellen Projekte von privatem, aber auch sozialem Wohnbau entsprechen mit zeitgemäßem Bauen den Kund*innenbedürfnissen. Die Immobilien werden überwiegend als Dauerwohnsitze genutzt. Nur vereinzelt gibt es Zweiwohnsitze, den Einschätzungen der Makler*innen zufolge (IM1, IM4, IM5, IM6).

Trotz der vielen laufenden und geplanten Bauprojekte in Villach besteht keine Gefahr von Spekulationen oder Immobilienblasen. Häuser und Wohnungen werden rasch weiterverkauft und -vermietet. Die Nachfrage bleibt weiterhin hoch und die Bauprojekte entsprechen dem aktuellen Bedarf. Hinzu kommt, dass es in Villach durchaus noch Baulandreserven gibt, die ein gewisses Potential aufweisen. Bisher wurden Widmungen durch die Stadt Villach sinnvoll vergeben, um Zersiedelung und Versiegelung zu verhindern (IM1, IM2, IM3, IM4, IM6).

3.3. Schwächen des Villacher Wohnungsmarktes

Obwohl die große Nachfrage am Villacher Wohnungsmarkt als Stärke zu werten ist, hat sie den Nachteil, dass es an Angeboten mangelt. Die Immobilienmakler*innen machen deutlich, dass allen voran große Mietwohnungen am Wohnungsmarkt in Villach fehlen. Große Familien, die mehrere Schlafzimmer brauchen, suchen oft lange nach leistbaren Objekten. Auch die Alternative - Einfamilienhäuser zur Miete – ist rar gesät. Generell ist der Sekundärmarkt als Schwäche einzustufen. Gebrauchte, direkt beziehbare Wohnungen fehlen und veraltete, sanierungsbedürftige Objekte werden zu hohen Preisen angeboten (IM1, IM2, IM3, IM6). Im Bereich der Wohnungen fehlen außerdem Angebote an Wohnungen mit Balkonen und rollstuhlgerechten Wohnungen (IM1). Zudem besteht eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern und nach Baugrundstücken, die nicht gedeckt werden kann: "Baugrundstücke sind sehr selten." (IM6, Z137).

Zu den fehlenden Angeboten kommt die **Preissteigerung** (s. Preissteigerungen) hinzu. Dadurch und in Kombination mit den gestiegenen Betriebskosten gibt es für viele Kund*innen keine alternativen Angebote mehr. Besonders für große Familien sind die großen Mietwohnungen immer schwerer leistbar (IM2, IM3).

3.4. Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage

Die Konsequenz dieser Stärken und Schwächen am Villacher Wohnungsmarkt ist eine Dissonanz von Angebot und Nachfrage. Die bestehenden Angebote können die Nachfrage kaum decken. Damit einher gehen Problematiken für verschiedene Interessensgruppen (Vermieter*innen, Verkäufer*innen, Mieter*innen, Käufer*innen) und Preissteigerungen. Diese Teilaspekte werden im Folgenden erläutert. Es geht außerdem um die Frage, wer die Käufer*innen und wer die Mieter*innen in Villach sind und welche Personengruppen besonders von fehlenden Angeboten betroffen sind.

o <u>Hohe Nachfrage</u>

Die Immobilienmakler*innen sind sich darüber einig, dass es eine Dissonanz von Angebot und Nachfrage gibt. Die Nachfragen übersteigen die Angebote, wobei sich die Nachfrage einerseits durch die internationale Zuwanderung (IM2, IM4) und andererseits durch einen Nachholbedarf im Neubausegment (IM3, IM4) begründet ist. Der Nachholbedarf wird deutlich, weil aktuell laufend 7-8 Projekte mit vor allem kleineren Wohnungen von 40-60m² in Planung, Umsetzung und Fertigstellung sind (IM2). So wurden im gesamten Kärntner Zentralraum 2021 knapp 100 Bauprojekte auf den Weg gebracht, während in Ober- und Unterkärnten insgesamt knapp 50 geplant und umgesetzt wurden (IM3). Die Wohnungen dieser Bauprojekte werden vor allem über vorgemerkte Kund*innenstämme verkauft (IM2, IM4, IM5). So "ist der Großteil der Wohnungen verkauft, bevor der erste Ziegel liegt" (IM2, Z283). Dadurch reduziert sich einerseits das Risiko für die Bauträger*innen (IM3). Andererseits besteht somit keine Gefahr für Leerstände in den Neubauten (IM3, IM4, IM6). "Wenn wirklich zu viel gebaut wird, regelt sich das ganz von allein wieder. Wird nämlich nichts mehr gekauft oder gemietet, wird auch keiner mehr bauen. So einfach ist das." (IM4, Z337-338) In Folge besteht auch keine Gefahr einer Immobilienblase, weil nur gebaut wird, was nachgefragt wird, und die verfügbaren Liegenschaften beschränkt sind (IM3). Hinzu kommen die Veränderungen in der Zinspolitik mit den gestiegenen Kriterien für Kreditvergaben (IM3, IM6).

Aufgrund der hohen Nachfrage steigen auch die Preise und das Interesse für Objekte, die bisher schwerer zu vermitteln waren (IM6). So sind Objekte im Wert von 80.000 € in den letzten 2-3 Jahren auf einen Wert von 142.000 € angestiegen. Trotzdem besteht keine Wohnungsnot in Villach (IM1), obwohl auch auf online Plattformen (IM4) kaum Angebote vorhanden sind und Angebote am Sekundärmarkt (IM3) und für Einfamilienhäuser (IM6) fehlen. Über das Fortbestehen dieser Nachfrage herrscht aber Uneinigkeit unter den Immobilienmakler*innen. Etwa IM6 vermutet eine baldige Sättigung des Marktes. Es "wird [...] es eine Frage der Zeit sein, bis das stagniert und sich die Nachfrage wieder in einem normalen Bereich einpendeln wird" (IM6, Z46-47).

Problematiken für verschiedene Interessensgruppen (Vermieter*innen, Verkäufer*innen, Käufer*innen, Mieter*innen)

Die Problematiken unterscheiden sich je nach Interessensgruppen laut Einschätzung der Immobilienmakler*innen.

Vermieter*innen sind in erster Linie an einem wirtschaftlichen Nutzen ihrer Immobilien interessiert. Dementsprechend werden die Mieten hoch angesetzt – vor allem durch auswärtige Vermieter*innen (IM5). Das führt zu Leerständen, ebenso wie große Wohnungen im Altbau mit hohen Wänden, in schlechter Lage und schlechter Qualität. Für solche schwer vermietbaren Objekte müssten die Mietpreise verringert werden, um einen Leerstand zu verhindern, oder Sanierungen vorgenommen werden. Laufende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Altbeständen werden durch Wohnbaugenossenschaften und Vermieter*innen aber häufig nicht getätigt (IM2). Dabei führen fehlende Sanierungen zu hohem Energieverbrauch und in Folge zu Leerständen und überflüssigen Bodenversiegelungen – "Nichts ist schlimmer im Energieverbrauch als eine 50 Jahre alte Wohnung." (IM4, Z172-173). Problematisch für die Vermieter*innen ist in diesem Zusammenhang aber, dass die Sanierungskosten nicht auf die Mieter*innen übertragen werden können bzw. über die Mieten zurückgeholt werden dürfen (IM2, IM6).

Verkäufer*innen haben derzeit kein Problem, ihre Immobilien oder ihr Grundstück zu verkaufen. Eher stellt sich für sie die Frage, ob sie den Verkauf nicht hinauszögern sollten oder gar nicht tätigen sollten. Immobilien dienen als Kapitalanlagen, die eher nicht verkauft werden (IM6).

Dementsprechend schwer ist die aktuelle Situation am Immobilienmarkt für **Käufer*innen**. Die Immobilienpreise steigen weitaus schneller als die Einkommen, wodurch auch die Wünsche der Käufer*innen häufig nicht länger ihrem Budget entsprechen (IM1). Die Preissteigerungen kommen einerseits durch die hohe Nachfrage und den verknappten Wohnraum zustande und andererseits durch den bestehenden Rohstoffmangel und Lieferengpässe (IM1, IM2; s. Preissteigerungen). Bauland und Einfamilienhäuser sind ohnehin kaum verfügbar (IM3, IM6). Dementsprechend ist die Geduld der Käufer*innen bei der Immobiliensuche gefragt (IM2). Die Finanzierung wird durch ein unattraktives Wohnbauförderungsgesetz für private Käufer*innen erschwert. Es sieht vor, dass in den ersten zehn Jahren kaum Zahlungen erfolgen. Danach kommt es zu einem Anstieg, wenn die ersten Reparaturkosten anfallen. Auch die Zinspolitik könnte für Käufer*innen zum Problem werden, wenn die Zinsen angehoben und die Kreditraten dann schwerer leistbar werden (IM1).

Ähnlich ergeht es **Mieter*innen** mit den Preissteigerungen, wenn die Mieten und das Wohnen schneller teurer werden, als sich Einkommen erhöhen. Umso öfter gibt es Diskrepanzen zwischen den Wünschen und dem Budget von Mieter*innen (IM1). Eine besondere Herausforderung stellen Mieter*innen mit kurzfristigem Wohnbedarf dar. Mietverträge müssen mindestens drei Jahre bestehen und dürfen frühestens nach einem Jahr von den Mieter*innen gekündigt werden. Diese Gesetze entsprechen oft nicht dem kurzfristigem Wohnbedarf von etwa hochqualifizierten, internationalen Mitarbeiter*innen (IM1, IM2).

o Preissteigerungen

Wie bereits erwähnt, sind insbesondere Käufer*innen und Mieter*innen von den aktuellen Preissteigerungen betroffen. Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren angestiegen, wodurch viele lokale (junge) Käufer*innen vom Markt verdrängt werden. Immobilienkäufe sind für sie immer schwerer leistbar. Dabei werden die Preise weiter ansteigen (IM1). Bisher war die Preissteigerung in Kärnten eher eine Preisanpassung zum restlichen Österreich (IM2).

Für die Preissteigerungen bei Kaufobjekten gibt es verschiedene **Gründe**:

- Mangel an Grundstücken (M4)
- Ressourcenverknappung, z.B.: Ziegel, Fenster Fliesen (M4), Bauholz, Stahl (IM2)
- Unterbrechung von Lieferketten (IM2)
- Hohe Baukosten (IM1)
- Nachfrage von Nachbarländern und anderen Bundesländern (IM1)
- Nachfrage von zuziehenden Mitarbeiter*innen internationaler Firmen (IM2)
- Verknappter Wohnraum (IM2)

Auch die Mietobjekte erleben eine Preissteigerung bei den **Betriebskosten**, die sich etwas durch die Inflation sowie die gestiegenen Heiz- und Stromkosten erklären lässt (IM1, IM2). Allen voran in Neubauten, die mit Besonderheiten wie Liften, Internet oder Tiefgaragen ausgestattet sind, wurden die Betriebskosten erhöht (IM3). Da günstiges Bauen wegen der fehlenden Grundstücke und hohen Baukosten aber nicht möglich ist, müssten Alternativen gesucht werden. IM4 schlägt vor, höher zu bauen und intelligente Betriebs- und Heizkostensysteme zu verbauen.

o Wer sind die Käufer*innen?

Die Anteile der unterschiedlichen Gruppen an Käufer*innen am Villacher Wohnungsmarkt haben sich in den letzten Jahren verändert. Während vor einigen Jahren 80-90% der Käufer*innen Wohnungen und Häuser für den Eigenbedarf erworben haben, ist ihr Anteil inzwischen zurück gegangen. Die Schätzungen der Makler*innen über den derzeitigen Anteil an Käufer*innen mit Eigenbedarf unterscheiden sich stark: von 80% (IM4) bis zu 50% (IM1).

Entsprechend ist der Anteil an **Anleger*innen** auf 20-50% gestiegen (IM1, IM2, IM3, IM4, IM6). Die Anleger*innen sind "klassische Anleger" (IM3, Z17), also regionale Privatpersonen, die ihr Kapital anlegen wollen. Während Anleger*innen früher eher an Zinshäusern interessiert waren, suchen sie seit der Finanzkrise einzelne Wohnungen, was auch den Anstieg der Anzahl an Anleger*innen erklärt (IM6). Sie investieren ihr Kapital meist in kleinere Wohnungen bis 60m² und haben Interesse an der Vermietung dieser Immobilie (IM1, IM2, IM3, IM6). Das heißt, die Kapitalanlage wird weiter genutzt. Viele fragen bei den Makler*innen direkt an, ob sie nach der Anlage bei der Suche nach Erstmieter*innen unterstützen würden (IM3). Ein "bewusste[r] Leerstand" (IM3, Z160) durch Anlageobjekte ist daher nicht gegeben. Vielmehr dienen die Anlagen der Verzinsung, Vererbung, Altersvorsorge und Geldanlage (IM2) und werden genutzt,

damit ein Ertrag aus der Anlage entsteht (IM6). Mit den Immobilien wird für die Zukunft vorgesorgt – etwa von Menschen, die planen, in der Pension aus ihrem Haus aus und in eine Wohnung einzuziehen (IM4). Nur IM1 vermutet Anleger*innen aus Nachbarländern und den anderen Bundesländern, die Zweitwohnsitze suchen. Hier hält IM3 (Z228-226) dagegen: "[das] Stadtgebiet im Regelfall nicht als das Wochenenddomizil für Zweitwohnsitze auserkoren wird.".

Den größeren Anteil machen entsprechend der Einschätzung durch Immobilienmakler*innen nach wie vor Käufer*innen aus, die die Immobilien zur Eigennutzung kaufen und aus der Region kommen. Die aktuellen Bedingungen am Wohnungsmarkt kommen aber jungen, lokalen Käufer*innen nicht entgegen, wenn sie kein Erbe oder finanzielle Unterstützung für die 20% Eigenmittel zur Kreditvergabe einsetzen können (IM1). Außerdem ist Geduld gefragt (IM2). Die Käufer*innen sind zumeist Pensionist*innen, die vom Land in die Stadt wollen, um die Kosten zu reduzieren und die Infrastruktur zu nutzen, oder Menschen, deren Wohnbedarf sich vergrößert hat, oder Familien, die raus aus der Stadt und in Objekte mit Garten wollen, oder Menschen, die von Miete in Eigentum wechseln wollen (IM1, IM6). Trotz dieser veränderten Wohnbedürfnisse im Laufe des Lebens gibt es in Villach beim Eigentum keine große Fluktuation (IM5).

o Wer sind die (schwer vermittelbaren) Mieter*innen?

Die Gruppe der Mieter*innen setzt sich den Immobilienmakler*innen zufolge vor allem aus folgenden Personengruppen zusammen. Die erste Gruppe sind zuziehende Mitarbeiter*innen von internationalen Firmen (wie Infineon, LAM Research oder von Firmen im Technologiepark Villach). Sie haben einen kurzfristigen Wohnbedarf, weil sie nur über einen gewissen Zeitraum in Villach sind (IM2, IM4, IM6). Sie werden häufig von Relocation-Agenturen betreut, die in direktem Kontakt mit den Makler*innen stehen (IM2). Die zweite Gruppe ist die lokale Bevölkerung mit verändertem Wohnbedarfen (IM1, IM6). Manche wollen sich vergrößern, etwa weil ein eigenes Zimmer für Home Office gebraucht wird (IM1). Andere wollen sich verkleinern, etwa nach Trennungen (IM1). Wieder andere sind Berufseinsteiger*innen, die die erste Wohnung suchen (IM6). Eine dritte Gruppe sind Asylberechtigte, die aus der Grundversorgung fallen, wobei sich ihr Anteil in den letzten 1-2 Jahren wieder verringert hat. Das Budget der jeweiligen Gruppe für die Miete verringert sich absteigend (IM2).

Innerhalb dieser Gruppen gibt es jeweils Mieter*innen, die tendenziell schwerer vermittelbar sind. Das betrifft zuziehende, internationale Mitarbeiter*innen, wenn sie einen kurzfristigen Wohnbedarf von unter drei Jahren haben. Grund dafür ist, dass Mietverträge auf mindestens drei Jahre befristet sein müssen und frühestens nach einem Jahr durch die Mieter*innen gekündigt werden können (IM2). In der zweiten und dritten Gruppe sind einerseits jene Menschen betroffen, die etwa weil sie armuts- und ausgrenzungsgefährdet sind, und sich die Miete kaum leisten können. Außerdem gilt, je größer eine Familie ist, desto schwerer wird eine passende, große Wohnung gefunden. Das gilt umso mehr, seit der Preissteigerung und besonders der gestiegenen Betriebskosten (IM1, IM2, IM3, IM6). Erschwert ist die Wohnungssuche auch für bestimmte Nationalitäten, wie Afghan*innen und Tschetschen*innen, oder ehemalige Asylwerber*innen. Hier kommt es häufiger zu Konflikten mit anderen Mieter*innen beispielsweise wegen der Mülltrennung. Deswegen haben Vermieter*Innen eher Ressentiments, obwohl IM2 die Erfahrung hat, dass es "die bravsten Mieter" (IM2, Z158) sind (IM1, IM2). Probleme bei der Suche nach einer passenden Wohnung haben auch Haustierbesitzer*innen und hier vor allem Hundebesitzer*innen, weil es häufig zu Beschwerden durch andere Mieter*innen kommt, wenn Hundehaufen nicht weggeräumt werden oder die Hunde bellen (IM1).

Trotz dieser einzelnen, schwerer vermittelbaren Gruppen und der hohen Nachfrage bei geringen Angeboten können Mietobjekte rasch gefunden werden (IM2). "Vermietung geht sowieso schnell." (IM1, Z401) Oft haben Mieter*innen die Wahl zwischen zeitgemäß und modern gebauten (etwa mit Tiefgarage, hellen Stiegenhäusern, großen Fenstern oder Fußbodenheizung), teureren Wohnungen und veralteten, etwas günstigeren Wohnungen. Laut IM4 beläuft sich der Unterschied auf circa 150-200 € bei kleineren Wohnungen, weshalb Mieter*innen abwägen (IM4). Die ideale Wohnung würde am Stadtrand mit der Infrastruktur der Stadt und dem Erholungswert vom Land liegen, zeitgemäß gebaut und leistbar sein (IM6).

3.5. Veränderungen am Villacher Wohnungsmarkt

Die Veränderungen am Villacher Wohnungsmarkt sind vor allem durch äußere Einflüsse passiert. Nur in manchen Fällen hat die Stadt Villach aktiv zu diesen Veränderungen beigetragen. Den Bedarf an Neubauprojekten erkennt man an dem "Aufholbedarf und [dem] Potential von Villach" (IM3, Z14).

So sind die meisten Neubauprojekte erst mit der hohen Nachfrage von internationalen Firmen und deren Mitarbeiter*innen entstanden. Dadurch ist es zu einem Anstieg an neuen Wohnanlagen gekommen, der von der Stadt Villach unterstützt worden ist (IM3, IM4): "Das Management der Stadt Villach muss gut gewesen sein, weil sonst wäre das alles nicht so passiert." (IM4, 116-117). Durch die Verbauung im Stadtzentrum weichen die Neubauprojekte zunehmend an den Stadtrand aus (IM2). Entscheidend für Mieter*innen und Käufer*innen ist allen voran die Lage, wobei besonders der Faaker See, Landskron und Warmbad beliebt sind, und die Aufteilung der Wohnung (IM5). Hier hat es eine Veränderung der Wünsche gegeben: "Bedarf nach neuem Wohnen" (IM4, Z130). Die Menschen wollen zeitgemäß, sicher, schön und modern leben. Damit verbunden sind etwa eine Tiefgarage, Lifte, helle Stiegenhäuser, moderne und grüne Außenbereiche, große Fenster und digitalisierte Wohnbereiche (IM4). Neubauten sind zudem barrierefrei gebaut (IM3). Es gilt, den "zeitgemäß" (IM4, Z36, 41, 77, 273) zu bauen und "so viel grün wie möglich in ein Projekt hineinzubekommen" (IM4, Z46-47). Es ist in Altbeständen oft schwierig diese Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen. Deswegen wägen Kund*innen teurere, aber moderne gegen günstigere, aber veraltete Wohnungen ab (IM4). Es würde in diesem Bereich aktuell einen Handlungsbedarf durch die öffentlichen Wohnbaugenossenschaften geben (IM3).

Dazu kommt, dass seit Beginn der **COVID-19-Pandemie** der Wunsch nach größeren Wohnungen vorhanden ist. Die gesuchten Wohnungen sollen tendenziell ein Zimmer mehr haben, um ein Home Office oder Rückzugsmöglichkeiten schaffen zu können (IM3, IM4, IM6). Die Menschen sind auch "sehr viel daheim" (IM1, Z317) gewesen und scheinen daran festzuhalten. Das heißt, dass Wohnen vermehrt ein Symbol des sozialen Status ist und ein Ort des Wohlfühlens. Daher sind große Terrassen und Balkone sehr gefragt (IM1). Der Trend "zurück aufs Land" macht sich in Villach hingegen nicht bemerkbar (IM6)

Ein Blick in die weitere Vergangenheit zeigt die Veränderungen von Immobilienpreisen und Zinspolitik. Während die Immobilienpreise vor 20-30 Jahren weitaus günstiger waren, wurden Kredite nur zu hohen Zinsen von 10-14% vergeben. Bis heute sind die Immobilienpreise zwar stark angestiegen, dafür werden Kredite zu günstigen Konditionen mit Zinsen von 1-2% vergeben. Die Preissteigerung in Kärnten hat vor allem Villach und Klagenfurt getroffen. Es war letztlich aber eine Preisanpassung an das restliche Österreich.

In Bezug auf die **Zweitwohnsitze** hat es über einen längeren Zeitraum verschiedene Veränderungen gegeben. In den 1970er Jahren waren Zweitwohnsitze und Apartmenthäuser gefragt. Die Widmungen wurden damals für Zweitwohnsitze ausgestellt. Seit Sanierungsmaßnahmen stattgefunden haben, sind diese gewidmeten Zweitwohnsitze wieder zunehmend interessant. Kund*innen finden sich vor allem im Wiener Großraum, in Deutschland und Osteuropa. Neubauten hingegen werden nicht mehr als Zweitwohnsitze gewidmet. Sie müssten entsprechend ihrer Widmung genutzt werden. Dennoch konnten in der Stadt Villach Wohnungen von 2004-2013 frei verkauft werden – auch als Zweit- und Ferienwohnungen. Erst seit 2013 verlangt die Stadt Villach Abgaben für Zweitwohnungen (IM2).

3.6. Entwicklungen am Villacher Wohnungsmarkt

Die Veränderungen am Villacher Wohnungsmarkt haben auch Einfluss auf dessen Entwicklung. Dabei unterscheiden sich die Einschätzungen der Immobilienmakler*innen nach Zukunftstrends, Gefahren und Forderungen an die Stadt Villach bzw. das Land Kärnten, die sich aber zum Teil gegenseitig bedingen und durch die Veränderungen und die aktuelle Situation am Villacher Wohnungsmarkt erklären lassen.

o <u>Zukunftstrends</u>

Es herrscht Uneinigkeit unter den Immobilienmakler*innen darüber, ob der Klimawandel und der Wunsch nach Nachhaltigkeit bei den Wohnbedürfnissen der Menschen bereits eine große Rolle spielen. IM1 und IM6 sprechen dem Klimawandel und der Nachhaltigkeit aktuell keine große Bedeutung zu – "kein Kaufkriterium" (IM6, Z293). Andere Faktoren, wie Kosten, Lage und Ausstattung, haben eine größere Bedeutung. Trotzdem gibt es Bereiche, wo die Themen auf Resonanz stoßen, etwa wenn es um alternativen Strom- und Heizmöglichkeiten geht und dadurch Betriebskosten gesenkt werden können (IM1, IM5, IM6).

Ihrer Ansicht nach würde Klimaschutz und Nachhaltigkeit die Preise weiter ansteigen lassen. Denn "durch ökologisches Bauen würden im Moment die Quadratmeterpreise wahrscheinlich noch mehr steigen" (IM1, Z306-307). Außerdem nutzt eine mögliche Ersparnis in den Betriebskosten nur bedingt etwas, wenn in Zukunft gleichzeitig verpflichtende Rücklagen angespart werden müssen und die Inflation weiter steigt (IM1). Insofern sieht auch IM5: "Ökologisch ist ein Anliegen, wenn Geld gespart werden kann."

Nichtsdestotrotz wird "green building" (IM5) als Wohnen der Zukunft beschrieben. Der Wohnraum wird zukünftig funktionell, nachhaltig und Klima fit sein, weil das Bewusstsein vor allem der Käufer*innen dafür wächst (IM2, IM3). Vieles steht mit der Energieschonung in Zusammenhang und besonders mit dem Wunsch, autark Strom und Wärme erzeugen zu können (IM3, IM4). Trends sind etwa Tiefenbohrungen, Photovoltaikanlagen am Dach und Wärmepumpen (IM1, IM4). Dabei kommt wieder der Kostenfaktor zu tragen, da die Menschen so "selbst Strom und Wärme generieren" (IM3, Z237) können. Interessant sind auch Optionen, wie Rückgewinnung von Wärmeluft aus Tiefgaragen, nachhaltige Dämmung oder Rückbaubarkeit durch Holz (IM3, IM4). Damit in Zusammenhang steht auch die Entwicklung zu Elektroautos und den entsprechenden Stromanschlüssen. Bei Neubauten sind Stromanschlüsse schon verpflichtend zu verbauen (IM5). Unklar ist noch, was passieren wird, wenn in Mehrparteienhäusern abends alle E-Autos gleichzeitig geladen werden sollen (IM1).

Als interessanten Trend für den Klimaschutz und als Bremse für die Bodenversiegelung wurde Reconstructing genannt. Damit können Gebrauchtwohnungen, die keine zeitgemäßen Grundrisse, Ausstattungen, Heizungen, Stiegenhäuser, Freiflächen, usw. und fehlende Lifte, Tiefgaragen, etc. haben, erneuert werden ohne, dass die Bewohner*innen ihre Wohnungen verlasen müssen, und ohne, dass zusätzlich Boden versiegelt wird. Dieser Trend wäre entsprechend für sanierungsbedürftige Altbestände interessant und könnte von privaten Bauträger*innen, aber vor allem auch von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften genutzt werden (IM3). Kritisch merkt IM4 an, dass dieser Trend seine Grenzen hat, wenn es um die Statik, etwa beim Einbau einer Tiefgarage, oder um die Kosten, etwa bei einem Preisvergleich von Reconstructing und Neubau, geht. Reconstructing muss also realisierbar sein und trotzdem den Bedürfnissen gerecht werden (IM4).

Durch die gesetzliche Verankerung von **Barrierefreiheit** über das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG, 2006) in der Kärntner Bauordnung (K-BO 1996, LGBl Nr. 62/1996 und in den Kärntner Bauvorschriften (K-BV § 39) sowie als ÖNORMEN formuliert hat barrierefreies Bauen zunehmend an Bedeutung gewonnen. In Neubauten muss die Barrierefreiheit gesichert sein. Dennoch sind die wenigsten Wohnungen tatsächlich z.B.: rollstuhlgerecht ausgestattet. Käufer*innen können während der Bauphase zu entsprechenden Aufpreisen aber über eine barrierefreie Ausstattung mitbestimmen (IM1, IM2).

Durch die Alterung der Gesellschaft (Stainer-Hämmerle & Zametter 2021; Aigner-Walder & Luger 2018) gewinnen auch Konzepte von **betreutem Wohnen** an Bedeutung. Solche Bauprojekte stellen sicher, dass sich zum Beispiel ein*e Arzt*Ärztin im Haus befindet, Servicedienste angeboten werden oder die Wohnungen mit SmartHome-Anlagen ausgestattet sind, die auf Stürze reagieren. Hier wäre es auch im Sinne der Stadt leistbare Angebote zu schaffen (IM1, IM2).

o Gefahren

Aufgrund der thematischen Aktualität in der Interviewphase (Putschögl 2022) wurde das sogenannte Bestellerprinzip als Gefahr benannt. Das neue Makler*innengesetz sieht vor, dass die Provision für Immobilienmakler*innen nicht länger von den Mieter*innen sondern ab 2023 von den Vermieter*innen bezahlt wird. Das soll vor allem einkommensschwache Personen entlasten. Kritik an dieser Gesetzesänderung kommt vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (Grünbacher 2022). Dieser Kritik schließen sich die interviewten Immobilienmakler*innen an. Sie befürchten einen Kund*innenrückgang und den Wegfall eines Geschäftsbereiches (IM2, IM6). Für sie bleibt zu hoffen, dass jene Vermieter*innen, die die Services der Makler*innen schätzen, dieses weiterhin in Anspruch nehmen (IM6). Fraglich ist für sie hingegen, ob es durch diese Änderung tatsächlich zu einer Entlastung kommt: "Wenn die Maßnahme bringen sollte, dass private Wohnungen zu günstigeren Konditionen auf den Markt kommen, wird sie dieses Ziel nicht erreichen." (IM6, Z355-357).

Damit in Zusammenhang könnte auch ein Anstieg am "graue[n] Wohnungsmarkt" (IM2, Z376) etwa auf Facebook stehen. Das ist insofern problematisch, als dass **Privatvermietungen** und deren Verträge oft nicht den Gesetzen entsprechen und damit den Markt schädigen (IM2).

Unabhängig davon gibt es Stimmen in Villach, die harsche Kritik an der Vielzahl an Wohnbauprojekten üben. "Was ich aber nicht verstehe ist, wohnen zu kriminalisieren. Der eine sagt, es werden zu viele Wohnungen gebaut, der nächste, dass es zu viele Anlegerwohnungen gibt. Aus meiner Sicht darf man nicht beginnen, das Grundbedürfnis zu kriminalisieren." (IM4, Z374-376) Die Neubauten an sich werden nicht negativ beurteilt, aber die damit in Zusammenhang stehende Bodenversiegelung. Diese Kritik ist laut IM4 zurückzuweisen und verhindert Entwicklung. Denn Bodenversiegelungen finden in erster Linie in den Regionen statt, wenn einzelne Objekte mit der notwendigen Infrastruktur, wie Straßenbau, Kanalanschluss, etc., auf 1.000m² gebaut werden. Im Vergleich dazu können in Villach auf 1.000m² bei vorhandener Infrastruktur acht Wohneinheiten entstehen (IM4).

Generell warnt IM6 aber davor Entwicklungen abschätzen zu wollen, da der Wohnungsmarkt von verschiedensten Faktoren abhängig ist. Diese reichen von der Attraktivität als Unternehmensstandort über die Entwicklung der Zinspolitik bin hin zu den Unsicherheiten aufgrund des Krieges. Ein massiver Rückgang der Nachfrage würde aber in jedem Fall einige Unruhe am Immobilienmarkt auslösen (IM6).

Forderungen an die Stadt Villach, das Land Kärnten und die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften

Im Zusammenhang mit der oben genannten Kritik an der fortschreitenden Bodenversiegelung in der Stadt Villach nennen die Immobilienmakler*innen einen Lösungsvorschlag. Derzeit erlaubt es die Stadt Villach 4,5 Geschosse in die Höhe zu bauen. "Man muss darüber nachdenken, in den Städten höher zu bauen." (IM4) Eine Erhöhung auf 5-6,5 Geschosse würde

die Bodenversiegelung bremsen. Außerdem wird diese **Verdichtung** aufgrund des anhaltenden Zuzugs nach Villach notwendig werden (IM1, IM4).

Problematisch sehen die Immobilienmakler*innen auch den Mangel an verfügbaren, gewidmeten Grundstücken, obwohl es in Villach noch Baulandreserven gibt. Potential hätten etwa die Stadtteile St. Agathen und Völkendorf, wo auch die Infrastruktur der Infineon genutzt werden könnte (IM3). Der Mangel an Angeboten hat die Grundstückspreise stark ansteigen lassen (IM1, IM4, IM6). "Bei den Grundstücken ist deutlich zu sagen, dass es genug gewidmete Grundstücke in Villach gibt. Der Wahnsinn dabei ist der, dass die Grundstückseigentümer entweder gar nicht verkaufen, oder unvorstellbare Preise dafür verlangen." (IM4, Z274-277) Hier müssten sich die Stadt Villach und/oder das Land Kärnten eine politische Strategie überlegen, wie letztlich vor allem gemeinnützige Objekte auf diesen Grundstücken gebaut werden könnten (IM6). IM1 schlägt vor, dass die Stadt oder das Land Kärnten die Grundstücke kauft, widmet – falls das noch nicht gegeben ist – und in Folge vergünstigt an junge Familien zur Bebauung oder an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften weiterverkauft (IM1, IM6). Damit könnte die Stadt Villach auf die gesamte Stadtentwicklung achten und die Wohnbaugenossenschaften auf die Balance an Bedarfen (IM3).

Kritisch äußern sich die Immobilienmakler*innen über die fehlende Balance durch die Wohnbaugenossenschaften. Erstens hätten diese das "lukrative gemeinnützen Wohnungseigentum" (IM6, Z182) entdeckt. Dementsprechend bauen sie zunehmend Eigentumswohnungen statt Mietwohnungen. Die preislichen Unterschiede zwischen gemeinnützigen Genossenschaften und den privaten Bauträger*innen sind kaum mehr gegeben. Dabei sollten die Wohnbaugenossenschaften nicht auf den wirtschaftlichen Ertrag kalkulieren. Die Stadt Villach müsste außerdem einen kritischen Blick auf die Gemeinnützigkeit und den Einsatz aller verfügbaren Instrumente zur Umsetzung von sozialem Wohnbau werfen (IM3, IM6). Zweitens hätten die Wohnbaugenossenschaften oftmals "sparsam gebaut" (IM2, Z222) – wie etwa 4 stöckige Wohnanlagen ohne Lifte. Diese Altbestände werden zunehmend unbeliebt bei den Mieter*innen. Es wäre also wichtig, diese zu modernisieren und zeitgemäß auszustatten – mit moderner Bautechnik, Umweltbewusstsein und durch Einsatz von modernen Heizungsarten (IM2). Drittens sollten die Wohnbaugenossenschaften generell mehr bauen (IM1, IM2, IM3, IM4), denn "es kann kaum der gesamte Bedarf von privaten Bauträgern abgedeckt werden" (IM3, Z102-103). Das Ziel sollte sein, dass alle Zielgruppen, wie etwa auch große Familien mit geringem Einkommen, erreicht werden. Denn letztlich gilt: "Natürlich muss es Wohnen für alle Bedürfnisse geben. Aber es wäre mir in Villach nicht aufgefallen, dass es das nicht gibt." (IM4, Z267-268) Der Appell der Immobilienmakler*innen ist, der Vielzahl an Bedürfnissen auch weiterhin gerecht zu werden (IM1, IM2, IM3, IM4, IM6).

3.7. Fazit und Ausblick

Das Ziel der Befragung von ausgewählten Immobilienmakler*innen war, eine Einschätzung über den aktuelle Villacher Wohnungsmarkt und über die möglichen Entwicklungen zu bekommen. Die Stärken und Schwächen des Villacher Wohnungsmarktes sind zum Teil

voneinander abhängig. Die geographische Lage und die wirtschaftliche Situation der Stadt fördern den Bedarf und die Nachfrage an verfügbaren Immobilien in Villach. Diese hohe und anhaltende Nachfrage übersteigt aber die Angebote und befördern die fortlaufenden Preissteigerungen. Die Gründe für die Preissteigerungen (z.B.: Ressourcenverknappung, Betriebskosten) sind sehr unterschiedlich und betreffen Kauf- und Mietobjekte gleichermaßen.

Die Immobilienmakler*innen sprechen bei der derzeitigen Situation am Villacher Wohnungsmarkt von einem Käufer*innenmarkt, der einerseits regionale Anleger*innen und andererseits regionale Käufer*innen zur Eigennutzung anspricht. Während es beim Kaufen vor allem Hauskäufer*innen schwer haben, gibt es bei den Mieter*innen unterschiedliche Gruppen, die tendenziell schwerer zu vermitteln sind. Dazu zählen zuziehende Mitarbeiter*innen internationaler Firmen mit sehr kurzfristigem Wohnbedarf, armuts- und ausgrenzungsgefährdete Menschen, bestimmte Nationalitäten, Asylberechtigte sowie Hundebesitzer*innen. Trotzdem gelingt eine Vermietung meist relativ rasch.

Obwohl die Wünsche nach zeitgemäßem, modernem Wohnen auch in Zusammenhang mit vergrößertem Wohnbedarf aufgrund der Pandemie bestehen, spielen der Klimaschutz und die Nachhaltigkeit derzeit noch eine umstrittene Rolle. Nichtsdestotrotz gehen die Entwicklungen in diese Richtung, insbesondere in Zusammenhang mit Energieschonung bei Heizung und Strom.

Während die Immobilienmakler*innen den veränderten Wohnbedürfnissen auf dem Privatmarkt versuchen, gerecht zu werden, appellieren sie an die Stadt Villach und die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, die Balance zu halten, um allen Wohnbedarfen entsprechen zu können. Ihre Forderungen betreffen eine Verdichtung des Wohngebietes anstelle von Bodenversiegelungen, eine politische Strategie für verfügbare Grundstücke und Modernisierungen und zeitgemäßes, leistbares Bauen durch die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.

3.8. Literatur- und Quellenverzeichnis

Aigner-Walder, Birgit & Luger, Albert (2018): Demografie & gesellschaftspolitischer Rahmen. Demographischer Wandel und Arbeitsmarkt – Was ist in Kärnten zu erwarten? In: Territorialer Beschäftigungspakt (TEP) Kärnten, Steuergruppe "Arbeit und Alter" (Hrsg.): Sammelband 2008-2018: 10 Jahre Netzwerk Arbeit und Alter in Kärnten – Eine Zwischenbilanz. Klagenfurt am Wörthersee.

Grünbacher, Ulla (2022): Neues Maklergesetz: Wer den Auftrag gibt, zahlt die Provision. Kurier. 22. März 2022. https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/novelle-maklergesetz-wer-makler-beauftragt-zahlt-die-provision/401947201 (zugegriffen am: 13.04.2022).

Kaiser, Robert (2014): Qualitative Experteninterviews. Konzeptionelle Grundladen und praktische Durchführung. DOI: 10.1007/978-3-658-02479-6. Wiesbaden: Springer Fachmedien.

Liebold, Renate & Trinczek, Rainer (2009): Experteninterviews. In: Kühl, Stefan/ Strodtholz, Petra/ Taffertshofer, Andreas (Hrsg.): Handbuch Methoden der Organisationsforschung. Quantitative und qualitative Methoden. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften & GWV Fachverlage. S. 32-56.

Mayring, Philipp (1991): Qualitative Inhaltsanalyse. In: Flick, U./ Kardoff, E. v./ Keupp, H./ Rosenstiel, L. v./ Wolff, S. (Hrsg.): Handbuch qualitative Forschung: Grundlagen, Konzepte, Methoden und Anwendungen. München: Beltz. P. 209-2013.

https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/3727/ssoar-1991-mayring-qualitative inhaltsanalyse.pdf?sequence=1&isAllowed=y&lnkname=ssoar-1991-mayring-qualitative inhaltsanalyse.pdf (zugegriffen am: 07.04.2022).

Mayring, Philipp (2000): Qualitative Content Analysis. In: Forum: Qualitative Social Research. Volume 1. No. 2. Art 20. June 2000. https://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/1089/2386 (zugegriffen am: 07.04.2022).

Putschögl, Martin (2022): Bestellerprinzip ist ausverhandelt, Präsentation am Dienstag. Der Standard. 21. März 2022.

https://www.derstandard.at/story/2000134286527/bestellerprinzip-ist-ausverhandelt-praesentation-am-dienstag (zugegriffen am: 13.04.2022).

Stainer-Hämmerle, Kathrin & Zametter, Thomas (2021): Demographie_Check: Kärnten 2020. https://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-10/Publikationen (zugegriffen am: 05.04.2022).

4. Demographische Entwicklung der Stadt Villach

4.1. Ausgangslage

Die Stadt Villach gehört zu den zentralen Wachstumspolen in Kärnten bzw. im gesamten Alpen-Adria Raum und gewinnt kontinuierlich an Bedeutung. ⁶⁶ Die Technologiestadt wird laut den Prognosedaten des Demographie_Check: Kärnten 2020 bis 2050 um +6.332 Personen bzw. +10,27 % wachsen (Rang 2 in Kärnten). ⁶⁷ Auch in den nächsten Jahren ist mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten zu rechnen so ein kurz- bis mittelfristige Trendanalyse. Alleine zwischen 2022 und 2027 kann ein prognostiziertes Wachstum von +1.552 Personen bzw. +2,46 % errechnet werden. Im Vergleich dazu wächst beispielsweise der wirtschaftsstärkte Raum Kärntens, der Kärntner Zentralraum (NUTS3:AT211). ⁶⁸ lediglich um 2,10 % im selben Zeitraum. ⁶⁹

Innovationen, Forschung, wissensintensive Dienstleistungen, Global Players, vermehrte Bildungsangebote, höhere Karrierechancen, überdurchschnittliche Einkommen und die Möglichkeit eines urbanen Lebensstils ziehen immer mehr Menschen in die Stadt. Zunehmende Urbanisierungsprozesse führen dazu, dass die Stadt auch in Kärnten zum bestimmenden Lebensmodell laut dem Prognosemodell wird.

Villach hat bereits einen enormen Wachstumsprozess hinter sich. Zwischen 2002 und 2021.70 wächst die Bevölkerung um 5.395 Personen bzw. +9,39 %. Das relativ rasche und hohe Wachstum führt in Villach zu steigender Nachfrage vor allem nach Wohnraum. Dies erfordert zudem eine entsprechende Mitgestaltung des Wohnumfeldes und eine kompakte Siedlungsstruktur im Rahmen der Innenentwicklung von Städten. Ein förderliches Wohnumfeld erhöht die Bindung und Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung. Zum attraktiven Wohnraumangebot sind deshalb Leistungen in der Kinderbetreuung, leistbarer Wohnraum, Wohnraum für junge Menschen und Familien, gesellschaftliche Teilhabemöglichkeiten, Barrierefreiheit von Plätzen und Gehwegen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulwege, öffentliche Verkehrsmittel, Gesundheitsdienste und Bildungsmöglichkeiten wechselseitig mit zu entwickeln. Die Wohnraumproduktion benötigt viel Fläche und prägt dadurch die Entwicklung von Villach und dessen Umland. Die Stadt Villach und das Umland bilden einen gemeinsamen Funktionsraum. Aus diesem Grund ist die Wohnraumplanung sowie Teile des Wohnumfeldes in Kooperation bzw. durch interkommunale Zusammenarbeit zu entwickeln. Eine abgestimmte Entwicklung fördert Zentrum und Peripherie gleichermaßen und entspricht damit einer nachhaltigen auf Ausgleich gerichteten Siedlungsentwicklung.

⁶⁶ Vgl. Seger (2019:440)

⁶⁷ Datenreihe 2017-2050. Prognosen aus dem Demographie_Check:Kärnten 2020.

⁶⁸ Der Kärntner Zentralraum umfasst die Politischen Bezirke Villach, Klagenfurt, Villach-Land sowie Klagenfurt-Land; in Summe 40 Gemeinden.

⁶⁹ Prognosewerte aus dem Demographie_Check:Kärnten 2020.

⁷⁰ Prognosewerte ab 2018.

4.1.1. Datenlage (Prognosedaten)

Demographische Prognosen erlauben uns bereits heute einen Blick auf eine mögliche Zukunft. Gerade im Hinblick auf die Wohnraumplanung erweitern sie unseren Handlungsspielraum dahingehend, dass wir bereits gegenwärtig evidenzbasiert agieren und entsprechende proaktive Maßnahmen setzen können. Rein quantitative, statistische Daten und Prognosemodelle alleine sind aber für eine seriöse Wohnraumplanung nicht ausreichend. Es bedarf dazu ergänzend Einschätzungen von Expert*innen durch qualitative Befragungen sowie Bürger*innenbefragungen.

Das Themenfeld der Wohnbedarfsentwicklung ist dahingehend komplex, da eine Vielzahl an Sektoren und Branchen daran beteiligt sind. Erschwerend kommt hinzu, dass auch exogene Ereignisse, d.h. Ereignisse welche nicht im unmittelbaren Handlungsspielraum der jeweiligen Gemeinde stehen, einfließen. Als Beispiele kann die Covid-19 Pandemie, der Krieg in der Ukraine, die niedrigen Zinsen und ein vermehrtes Veranlagen in Immobilien, Megatrends oder auch strategische Entscheidungen von international tätigen Konzernen genannt werden.

Die Prognosedaten für die vorliegende Untersuchung resultieren dem Demographie Check:Kärnten 2020. Die Daten wurden vom Land Kärnten, Abteilung 1, Landesstelle für Statistik zur Verfügung gestellt. Im Detail handelt es sich dabei um eine Sonderauswertung der Statistik Austria für das Bundesland Kärnten auf Gemeindeebene. Zu beachten ist ergänzend, dass je weiter die Prognosedaten in der Zukunft liegen, desto eher sind sie mit gewissen Unschärfen verbunden, da zukünftige Entwicklungen nicht in die Prognose einfließen können. Die Prognosen fußen auf Entwicklungen aus der Vergangenheit. Diese Trends werden unter Berücksichtigung von gewissen Korrekturfaktoren (Wanderungen, Geburten, Toden, Fertilität etc.) fortgeschrieben. Die vorhandenen Prognosewerte beginnen mit 1.1.2018. Wenn Echtdaten vorhanden sind, werden diese in die Studie bereits implementiert.

Ein Vergleich der Prognosewerte mit den Echtdaten.⁷¹ im Zeitraum 2018 bis 2022 für die Stadt Villach zeigt, dass die Echtdaten um +945 Personen bzw. +1,47 %.⁷² höher sind. Die Echtdaten zeigen ein Wachstum von +2.219 Personen (+3,59 %) und die Prognosewerte sehen +1.303 Personen (+2,11 %) im Betrachtungszeitraum. Die tatsächlichen Bevölkerungszuwächse sind demnach stärker als das Prognosemodell zwischen 2018 und 2022. Dieser Trend könnte sich fortsetzen und zeigt ein stärkeres Wachstum in den nächsten Jahren.

⁷¹ Atlas Statistik Austria. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (Zugriff, 17.1.2022)

⁷² Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung gesamt in den Echtdaten.

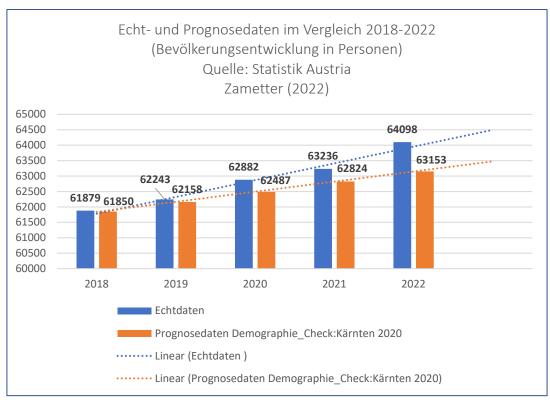


Abbildung 12 Echtdaten und Prognosedaten im Vergleich. Zametter (2022)

4.1.2. Phänomen demographischer Wandel (Definition und Bedeutung)

Das Phänomen demographischer Wandel kann als ein dynamischer Prozess der Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsanzahl und -struktur), angetrieben durch Veränderungen der Faktoren Geburtenrate, Lebenserwartung und dem Wanderungssaldo verstanden werden. Als Triebkräfte gelten eine höhere Lebenserwartung, gestiegener Wohlstand, kleinere Haushaltsstrukturen, vermehrte Bildungs- und Karrierewünsche, eine alternde sowie eine mobilere Gesellschaft..⁷³

Der demographische Wandel ist räumlich stark differenziert ausgeprägt und führt dazu, dass die verschiedenen Regionstypen (städtisch, peripher, semiperipher) davon unterschiedlich stark betroffen sind. Während gerade ländliche Gebiete stark an Bevölkerung verlieren, verzeichnen die Zentren und deren unmittelbares Umland zumeist Wachstumsraten. Bei der Gestaltung des demographischen Wandels gerade im Kontext auch der Wohnbedarfsplanung gilt es in Zusammenhängen und in abgestimmter Weise mit dem Umland zu agieren. Fortzüge aus ländlichen Gemeinden bedeuten oftmals steigende Leerstände in den Herkunftsgemeinden bzw. erfordern andererseits erhöhten Wohnbedarf in den Städten. Städte bilden mit dem Umland einen Funktionsraum bzw. einen sogenannten Soft Space mit einer Vielzahl an wechselseitigen Verbindungen. Es gilt knappe Ressourcen in abgestimmter und damit

-

⁷³ Vgl. Broll; Egner; Leser (2017:161)

nachhaltiger Weise optimal in die Nutzung zu bringen und dahingehend Stadt und Umland wechselseitig zu stärken. Städten, denen dies gelingt, werden sich besser entwickeln.

4.1.3. <u>Der demographische Wandel in Kärnten (Überblick)</u>

Der demographische Wandel in Kärnten folgt dem Trend der Urbanisierung. Laut Prognosen des Demographie_Check:Kärnten 2020 ist Kärnten das einzige Bundesland Österreichs welches bis 2050 mit Bevölkerungsverlusten zu rechnen hat. Neben einer negativen Geburtenbilanz, sind es vor allem Binnenwanderungsverluste die diesen Trend begründen. Mehrheitlich verlassen gut ausgebildete und junge Menschen das Bundesland Kärnten in Richtung höherrangiger Zentren.⁷⁴ wie z.B. Graz oder Wien.

Innerhalb Kärntens zeichnen sich große regionale Entwicklungsunterschiede zwischen vermeintlichen "Gewinner" und "Verlierer" Regionen ab. Lediglich 27 der 132 Kärntner Gemeinden verzeichnen ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2050. ⁷⁵ Das bedeutet, dass nur 20 % der Kärntner Gemeinden laut dem Prognosemodell wachsen werden. ⁷⁶ Ein erheblicher Anteil der Wachstumsgemeinden (22 Gemeinden oder 81 %) befinden sich im wirtschaftlich stärksten und als intermediär zu bezeichnenden Raum Kärntens, dem Kärntner Zentralraum. ⁷⁷ Wachstumspole bilden die beiden Statutarstädte Klagenfurt (+17.808 Personen bzw. +17,85 %) und Villach (+6.332 Personen bzw. +10,27 %). ⁷⁸

Die Städte Villach und Klagenfurt weisen in den Prognosemodellen eine negative Geburtenbilanz auf. Die Zuwächse resultieren deshalb aus Binnenwanderungsgewinnen.⁷⁹ sowie aufgrund internationaler Zuwanderung.⁸⁰ Auch kurzfristige Betrachtungen für die nächsten 5-10 Jahre zeigen ein ähnliches Bild. Darüber hinaus wird die Bevölkerung im Durchschnitt älter, der Pflege- und Betreuungsbedarf steigt damit erheblich an. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen werden laut den Trendmodellen weiter sinken. Das traditionelle Bild der Kärntner Großfamilie beginnt zu erodieren. Die Anzahl an Kindern sinkt ebenso wie der Anteil an jungen Menschen insgesamt. Ein Teil der gut qualifizierten jungen Menschen verlässt das Bundesland (Phänomen Brain-Drain). Rückwanderungsbewegungen spielen aktuell kaum noch eine trendbestimmende Rolle. Der Anteil an Frauen im gebärfähigen Alter reduziert sich weiter. Dies wird die gesellschaftliche und wirtschaftliche Resilienz Kärntens weiter schwächen.

Für die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Kärnten wird vor allem das Absinken der Erwerbsbevölkerung eine zentrale Herausforderung darstellen. Bereits heute herrscht in vielen Regionen Kärntens akuter Fachkräftemangel. Auch in den wirtschaftlich stärkeren

⁷⁴ Vgl. Wastl (2020).

⁷⁵ Prognose 2017-2050.

⁷⁶ In der Vorperiode 2002-2017 konnten noch 37 Wachstumsgemeinden verzeichnet werden (28 %).

⁷⁷ Als NUTS 3 Region AT211 definiert. Dieser Umfasst 40 Gemeinden.

⁷⁸ Datenprognose beläuft sich auf die Jahre 2017-2050.

⁷⁹ Wanderungsgewinne aus anderen Gemeinden Österreichs und Kärntens.

⁸⁰ Zuwanderung von außerhalb Österreichs.

Zentren sinkt die Erwerbsbevölkerung. Zwei maßgebliche demographische Effekte werden im Hinblick auf den Wohnbedarf in Kärnten zunehmend wichtiger. Das schnelle und vor allem erhebliche Bevölkerungswachstum in den Zentren und ausgewählten Umlandgemeinden führt zu stark steigender Nachfrage vor allem nach Wohnraum in diesen Gemeinden. Umgekehrt könnten die Leerstände aufgrund von weiteren Abwanderungstendenzen in strukturschwachen ländlichen Gemeinden weiter ansteigen. In beiden Fällen werden die Durchschnittskosten pro Einwohner*in im Rahmen der Daseinsvorsorge steigen.

Die massive Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Kärnten betrifft sämtliche Raumkategorien. Dies führt dazu, dass es neuer Wohnformen in Art, Größe, Qualität und Ausgestaltung bedarf. Gerade das starke Wachstum in den Zentren führt dazu, dass die Grenzen des Wachstums immer deutlicher zutage treten. Seigende Verkehrs- und Lärmbelastungen, steigende Mieten, zunehmende Bodenversiegelung, steigender Energiebedarf, steigende Müllproduktion oder soziale Segregation sind ausgewählte Beispiele. Dies erfordert eine moderne proaktive Gestaltung in Anlehnung an eine nachhaltige Stadtentwicklung um die Lebensqualität für die Bewohner*innen sowie die Wettbewerbsfähigkeit als Wirtschaftsstandort gleichermaßen aufrecht zu erhalten.

4.2. Demographische Entwicklungstrends und Perspektiven der Stadt Villach

In den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird der demographische Wandel in Villach zu einer der zentralen Herausforderungen für die Gestaltung einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungspolitik gerade im Kontext des Wohnbedarfs werden.

Die Stadt Villach gewinnt kontinuierlich an Bedeutung. Die sektorale Ausrichtung auf Zukunftsund Wachstumsbranchen gepaart mit den landschaftlich/touristischen Reizen, den hohen Sicherheitsstandards und der guten Gesundheitsversorgung sowie der zentralen Lage im Alpen-Adria Raum führt zu stetigem Wachstum. Das unmittelbare Einzugsgebiet umfasst mehrheitlich den Oberkärntner Raum und damit über 40 % der Landesfläche Kärntens. Das Gemeindegebiet der Stadt reicht vom Dobratsch bis weit in den Ossiacher See hinein und umfasst den halben Faaker See. ⁸² und umfasst rund 58 Ortschaften.

Das kontinuierliche Wachstum wird dazu führen, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöht. Wohnraum ist ein Grundbedürfnis des Menschen und damit ein zentrales Gut. Wohnraum bietet Schutz und ermöglicht gesellschaftliche Teilhabe. Leistbarer Wohnbau fördert eine auf sozialen Zusammenhalt ausgerichteten Gesellschaft. Knapp ein Viertel der monatlichen Ausgaben im Jahr 2021 wenden private Haushalte in Österreich im Durchschnitt für Wohnen und Energie laut Statistik Austria auf. Im Vergleich zum Jahr 2014/15 sind die Ausgaben für Wohnungsmieten im Durchschnitt um 23 % sowie jene für Betriebskosten um

⁸¹ Eine Auflistung der Wachstumsraten Kärntner Gemeinden findet sich im Demographie_Check:Kärnten 2020, S. 49ff.

⁸² Eigene Berechnungen (NUTS 3 Oberkärnten AT212 4.132km²) auf Basis von Seger (2019:440).

12,3% gestiegen. ⁸³ Durch den Krieg in der Ukraine steigen die Energiekosten und dadurch im Zusammenhang auch die Preise weiter an. Damit haben die Wohn- und daran gekoppelten Energiekosten einen erheblichen Einfluss auf die potentiellen Spar-, Investitions- und Vorsorgemöglichkeiten der Bevölkerung. Dies wiederum beeinflusst in erheblichen Ausmaß die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Teilhabechancen der Menschen. Aufgrund der langen Lebensdauer von Immobilien sowie der damit verbundenen hohen Kosten des Bauens ist es notwendig, möglichst langfristige demographische Prognosen in die Wohnraumplanung und Siedlungsentwicklung miteinzubeziehen.

Die Stadt Villach ist für Kärnten aber auch für den gesamten Alpen-Adria Raum und darüber hinaus ein attraktiver Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort. In den letzten Jahren wurde vor allem der Technologiebereich und konkret der Mikroelektronik Sektor enorm ausgebaut und zum zentralen Entwicklungspfad der Stadt forciert.

Der Anteil an Beschäftigten im Technologiebereich ist im Jahr 2020 mehr als doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt. ⁸⁴ Die Unternehmensgründungen in Villach sind im Vergleich 2010 bis 2021 um 42 Unternehmen gewachsen (+17,4 %). Der prognostizierte lineare Trend zeigt wiederum leichte Wachstumstendenzen. Das wirtschaftliche Umfeld Villachs und des Kärntner Zentralraumes (NUTS3:AT211) gestaltet sich nach den Analysedaten günstig. Auch das Bruttoregionalprodukt. ⁸⁵ der NUTS 3 Region Klagenfurt-Villach. ⁸⁶ wächst kontinuierlich, was die vorherige Aussage des positiven Wirtschaftsumfeldes stützt. Auch dieser Trend zeigt sich positiv.

Zwischen 2010 und 2019 (aktuellster verfügbarer Datenstand) wächst das Bruttoregionalprodukt des Kärntner Zentralraumes (NUTS3:AT211) um +2,8 Milliarden Euro bzw. +29,09 % (Rang 1 Kärnten). Piese wachstumsstarke wirtschaftliche Entwicklung führt dazu, dass die Stadt von Binnenwanderungsgewinnen sowie von internationaler Zuwanderung stark profitiert und damit eine hohe Nachfrage nach Wohnraum (zusätzlich zu jener der vor Ort Bevölkerung) vorhanden ist. Hohe prognostizierte Wachstumstendenzen erfordern jedoch bereits jetzt einen Bewusstseinswandel und Weichenstellungen für die Bewältigung dieser Veränderungen. Denn alle Lebensbereiche sind vom demographischen Wandel unmittelbar betroffen: Wohnbedarf, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Kinderbetreuung, das Bildungssystem, das städtische Ökosystem (Wasser, Boden, Luft), das gesellschaftliche Zusammenleben und das

⁸³ Wohnen und Energie. URL: https://www.statistik.at/web_de/presse/126143.html (Zugriff 21.12.2021)

⁸⁴ Beschäftige im Technologiesektor. WIBIS Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/fileadmin/user-upload/wibis-kaernten/regionsprofile/2021-11/B202 PROFIL 2 Daten 09.11.2021.pdf (Zugriff, 16.12.2021)

⁸⁵ Das Bruttoregionalprodukt ist die regionale Entsprechung zu einem der wichtigsten Aggregate der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, dem Bruttoinlandsprodukt (BIP). Das BRP ergibt sich aus den regionalen à Bruttowertschöpfungen und beschreibt den in einem bestimmten Zeitraum (üblicherweise ein Kalenderjahr) von den in einer Region ansässigen produzierenden Einheiten im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit zusätzlich geschaffenen Wert.

⁸⁶ Eine Auflistung auf Ebene der Bezirke und Gemeinden ist nicht zugänglich.

⁸⁷ Eigene Berechnungen. WIBIS Kärnten. WIBIS Kärnten. Entwicklung des Bruttoregionalprodukt NUTS 3 Regionen Kärnten. URL:

 $[\]frac{https://wibis.kwf.at/wirtschaft/wertschoepfung/bruttoregionalprodukt/wibis/bruttoregionalproduktinmio-eur/kaerntennutsregionen/zeitreihe/ (7.4.2022).$

Verhältnis zwischen den Altersgruppen und Geschlechtern. Nur durch eine integrierte und bereichsübergreifende Stadtentwicklungspolitik, fußend auf dem Verständnis funktionaler Verflechtungen und Zusammenhänge, gelingt es den demographischen Wandel in Villach so zu gestalten, damit daraus auch proaktiv Chancen entwickelt werden können. Eine nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Villach ist unmittelbar mit der quantitativen aber auch qualitativen Gestaltung des demographischen Wandels verbunden. Die ausreichende Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigem und auch leistbarem Wohnraum ist dazu ein zentrales Schlüsselkriterium und Steuerungsinstrument.

4.2.1. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Villach

Die Stadt Villach zählt in Kärnten zu den stärksten Wachstumspolen mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten. Nach der Landeshauptstadt verzeichnet Villach die größten quantitativen Bevölkerungszuwächse im Prognosemodell. Forschung & Technologie, Bildung, Arbeitsplätze, höhere Einkommen und Karrierechancen sowie Vorzüge des urbanen Lebens führen zu kontinuierlichen Bevölkerungszuwächsen. Zwischen 2002 und 2021.⁸⁹ konnte die Stadt Villach einen Bevölkerungszuwachs von 5.395 Personen bzw. +9,39 % verzeichnen. Im Vergleich dazu wächst die wirtschaftsstärkste Region Kärntens, der Kärntner Zentralraum (NUTS3:AT211) im selbigen Zeitraum um 21.484 Personen bzw. um +7,99 %. Die Landeshauptstadt wächst um +12.073 Personen bzw. +13,29 %...⁹⁰

⁸⁸ Vgl. Demographie Check: Kärnten 2020, S. 8

⁸⁹ Ab 2018 Prognosewerte.

⁹⁰ Eigene Berechnungen auf Basis der Datenlage des Demographie_Check:Kärnten 2020. Ab 2018 Prognosewerte.

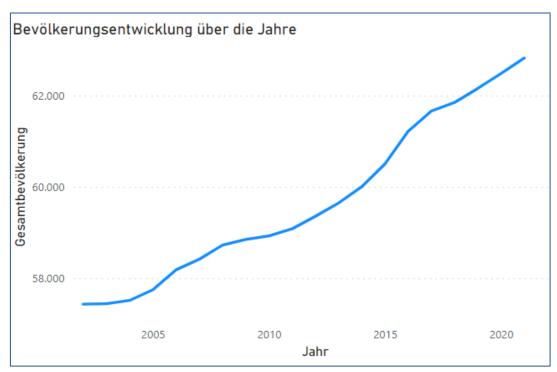


Abbildung 13 Bevölkerungsentwicklung (Prognose) Villach 2002-2021. Echtdaten aus Demographie_Check:Kärnten 2020.

Auszug aus FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

In den nächsten 5 Jahren. (2022-2027) kann ein prognostiziertes quantitatives Bevölkerungswachstum von +1.552 Personen bzw. +2,46 % ermittelt werden. Der Kärntner Zentralraum (NUTS3:AT211), als wirtschaftlich stärkste Region Kärntens wächst im selbigen Zeitraum um +6.121 Personen bzw. +2,10 %. Die Landeshauptstadt verzeichnet prognostizierte Bevölkerungsgewinne von +4.076 Personen bzw. +3,93 %.

-

 $^{^{91}}$ Prognosewerte aus dem FH-Demographie Dashboard.

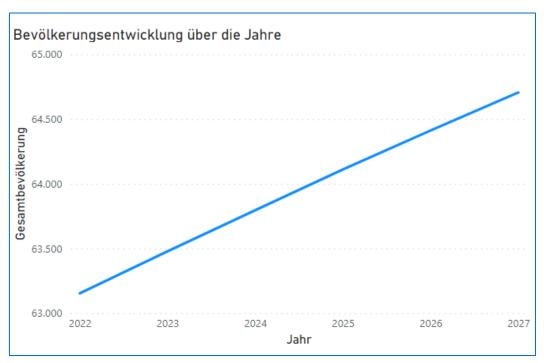


Abbildung 14 Bevölkerungsentwicklung Villach 2022-2027. Prognosedaten Demographie_Check:Kärnten 2020. Auszug aus FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

Ein Blick auf die längerfristigen Bevölkerungsprognosen für die Stadt Villach zeigt ebenso eine stetig steigende Bevölkerungsanzahl. ⁹² Die Bevölkerungsanzahl könnte auch in Hinblick auf die errechnete Trendkurve nach 2050 weiter wachsen (siehe nachfolgende Abbildung).

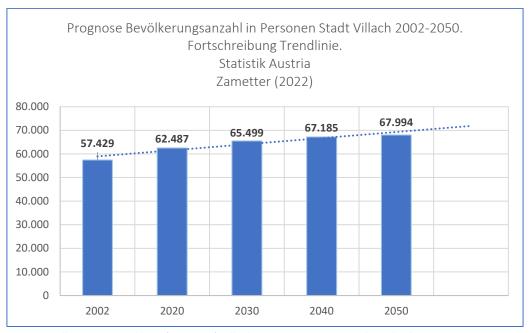


Abbildung 15 Bevölkerungsentwicklung (Prognose) Villach 2002-2050. Demographie_Check:Kärnten 2020. Auszug aus FH-Demographie Dashboard. Zametter (2022)

⁹² Prognose ab 2018.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach wissensintensiven Dienstleistungen (Forschung & Innovation) sowie nach Gütern aus der Mikroelektronik ist von einer günstigen Entwicklung der Wirtschaft ceteris paribus in den nächsten Jahren auszugehen. Beide Segmente sind im Bereich der Zukunftsbranchen anzusiedeln.⁹³

Eine Analyse der prognostizierten Entwicklung der Bevölkerungsanzahl zwischen 2020 und 2050 in 10-Jahresschritten zeigt folgende Tabelle: 94

Prognoseperiode	Zuwachs in Personen	Zuwachs in %
2020-2030	+3.012	+4,82
2020-2040	+4.698	+7,52
2020-2050	+5.507	+8,81

Tabelle 17 Bevölkerungsentwicklung Villach in unterschiedlichen Prognosemodellen bis 2050. Auszug aus dem FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

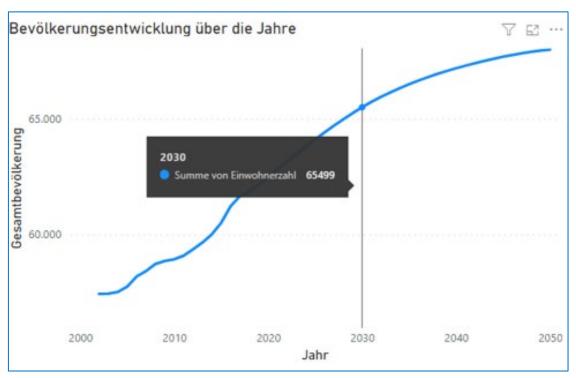


Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung Villach 2002-2050. Prognosedaten Demographie_Check:Kärnten 2020. Auszug aus FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

Es gilt zu berücksichtigen, dass Wachstumsrate und Wachstumskurve über die nächsten Jahrzehnte jedoch abflachen. Sättigungstendenzen in den Prognosen werden sichtbar. Die Zuwächse an Personen reduzieren sich in etwa ab dem Jahr 2030 nach und nach. Die

88

⁹³ Handelsblatt Zukunftsbranchen. URL: https://www.handelsblatt.com/politik/international/kolumne-globale-trends-die-magischen-16-zukunftsindustrien/27106918.html?ticket=ST-1766726-lqqSSBspbRAY6WMAurGB-cas01.example.org (Zugriff, 16.12.2021).

⁹⁴ Daten aus dem Demographie Dashboard der FH-Kärnten.

Zuwachsraten bleiben dennoch (trotz Sättigungstendenzen und in verminderter Form) auch in diesem langfristigen Prognosezeitraum noch erhalten (siehe Trendkurve).

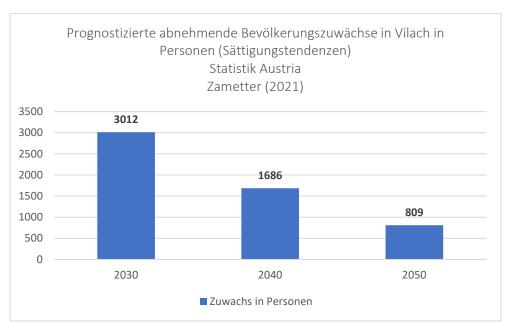


Abbildung 17 Prognostizierte Bevölkerungszuwächse Villach 2020-2050. FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

Prognoseperiode	Zuwachs in Personen	Zuwachs in %
2020-2030	+3.012	+4,87
2030-2040	+1.686	+2,57
2040-2050	+809	+1,20

Tabelle 18 Abnehmende Bevölkerungsentwicklung Villach in unterschiedlichen Prognosemodellen bis 2050. Auszug aus dem FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

4.2.2. Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Ein Blick auf die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung zeigt nachfolgende Analyse. Villach profitierte in der Vergangenheit vor allem von internationalen Wanderungsbewegungen (orange Linie). Lag beispielsweise der Anteil an ausländischen Staatsangehörigen im Jahr 2008 in Villach bei 11,53 % steigt dieser Wert bis 2021 auf 20,76 % (Wachstum +80,1 %). Der Trend der internationalen Zuwanderung schreibt sich auch im Prognosemodell bis 2050 weiter.

89

⁹⁵ Ausländische Staatsangehörige. Statistik Austria Atlas. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (Zugriff, 20.12.2021).

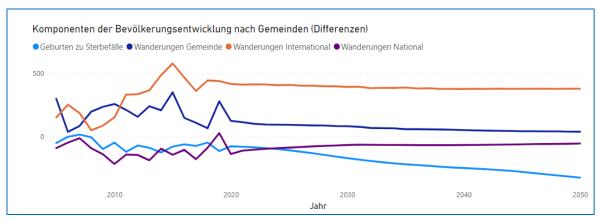


Abbildung 18 Entwicklung der Bevölkerung nach Komponenten. Auszug aus dem FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

Zusätzliche Wanderungsgewinne stammen aus anderen Kärntner Gemeinden (dunkelblaue Linie). Die Wanderungsgewinne von Villach resultieren in diesem Zusammenhang aus Abwanderungstendenzen von meist wirtschaftsschwächeren und peripheren Gemeinden Kärntens. Auch dieser Trend bleibt im Prognosemodell bis 2050 positiv. Bevölkerungsgewinne durch internationale Zuwanderung sowie Binnenwanderungsgewinne führen zu wachsendem Mehrbedarf an Wohnungen in der Stadt und in ihrer Nähe bzw. umgekehrt zu vermehrt ungenutztem Wohnraum in den Herkunftswohnorten. Die Zuwanderung aus anderen Kärntner Gemeinden nach Villach reduziert sich nach und nach. Gleichzeitig sinken die Wanderungsverluste Villachs an andere Gemeinden außerhalb Kärntens (dunkelrote Linie). In anderen Worten verliert Villach immer weniger Bevölkerung durch nationale Wanderungsbewegungen (Abwanderung) bzw. verzeichnet umgekehrt mehr Zuwanderung oder möglicherweise auch Rückwanderung von Gemeinden von außerhalb Kärntens. Genauere Daten sind nicht vorhanden.

Die kumulierte Geburtenbilanz von Villach zwischen 2018 und 2050 ist wie in allen Kärntner Gemeinden negativ laut dem Prognosemodell. Laut Vorausberechnungen fehlen der Stadt im Betrachtungszeitraum -6.154 Geburten um eine positive Geburtenbilanz zu erreichen. Dies liegt einerseits an der niedrigen Fertilitätsrate sowie an den überproportional steigenden Toden aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung (hellblaue Linie). Gemessen an der Gesamtfertilitätsrate (TFR) hat sich das Fertilitätsniveau in Österreich in den letzten Jahren auf einem Niveau von rund 1,44 Kindern pro Frau stabilisiert. Das Reproduktionsniveau belaufe sich auf 2,1 Kindern pro Frau im Durschnitt. Die Fertilitätsrate von Villach betrug im Jahr 2017 zwischen 1,2 -> 1,4. Sie liegt damit unter der Reproduktionsrate und in etwa im Österreich Schnitt.

Lag das Durchschnittsalter der Stadt Villach im Jahr 2002 bei 41,06 Jahren erhöht sich dieser Wert bis 2021 auf 44,85 bzw. +9,23 %. Der Anteil an Bildungseinrichtungen wirkt in Villach "verjüngend", kann jedoch den Alterungstrend nicht kompensieren. Der Landesdurchschnitt lag 2002 bei 40,17 Jahren und ist um +13,49 % im Betrachtungszeitraum auf 45,59 Jahre

http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_indikat_oren/index.html (Zugriff, 20.12.2021).

⁹⁶ Kinder pro Frau. Statistik Austria. URL:

angestiegen. Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungskohorten (Phänomen Brain-Drain) erhöht das Durchschnittsalter der ansässigen Bevölkerung recht rasch. Die Trendlinie in der Abbildung deckt sich mit den Prognosedaten. Von einem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters ist auch in Villach auszugehen. Dies erfordert gerade in Hinblick auf die Wohnraumplanung mehr Barrierefreiheit sowie eine zunehmende Anzahl an Gesundheitsdiensten bzw. Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

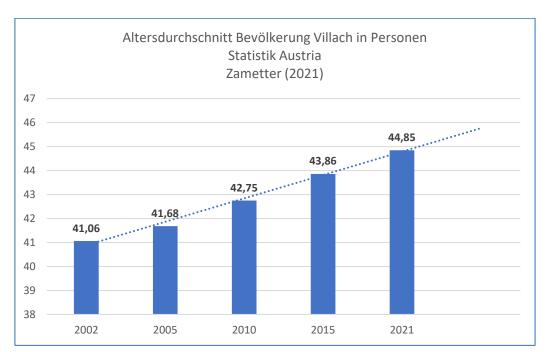


Abbildung 19 Entwicklung Altersdurchschnitt Villach in Jahren. Zametter (2022).⁹⁷

Prognoseszenario 2: 2018-2050 (langfristige Perspektive)

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Personen beträgt zwischen 2018-2050 für die Stadt Villach +6.144 Personen bzw. +9,93 %. Der Wert setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

_

⁹⁷ Altersentwicklung Villach. Statistik Austria Atlas. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (Zugriff, 17.1.2022).

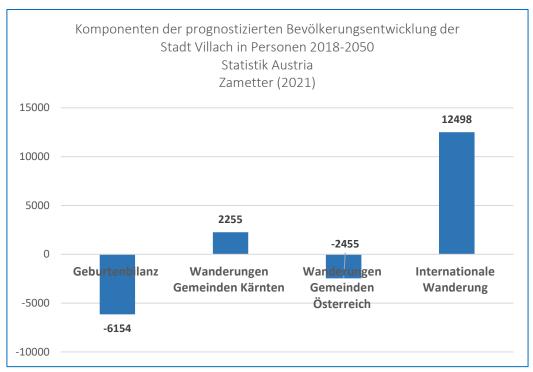


Abbildung 20 Komponenten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Villach in Personen (2018-2050).

Auszug aus dem FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

Die Geburtenbilanz ist mit 6.154 Personen negativ. Es werden zu wenige Kinder geboren. Durch das steigende Durchschnittsalter der Stadt steigt auch die Mortalität überproportional an. Die internationale Wanderungsbilanz erklärt einen erheblichen Teil des Bevölkerungswachstums (+12.498 Personen). Die Wanderungsgewinne aus Kärnten sind in diesem Zusammenhang lediglich ca. 1/5 der internationalen Zuwanderung (+2.255 Personen). Von den insgesamt 14.753 prognostizierte zugewanderten Personen stammen 2.255 bzw. 15,29 % aus anderen Kärntner Gemeinden. Die Binnenwanderungsverluste -2.455 Personen reduzieren wiederum den regionalen Wohnbedarf bzw. entwickeln sich zu freiwerdendem Wohnraum, zu Leerstand oder zu Zweit- oder Alterswohnsitzen. Genauere Daten sind nicht vorhanden.

Prognoseszenario 1: 2022-2027 (kurzfristige Perspektive)

Die kurzfristige Prognose zeigt eine Bevölkerungsentwicklung in Personen zwischen 2022-2027 für die Stadt Villach von +1.552 Personen bzw. +2,46 %. Der Wert setzt sich aus folgenden Teilkomponenten zusammen:

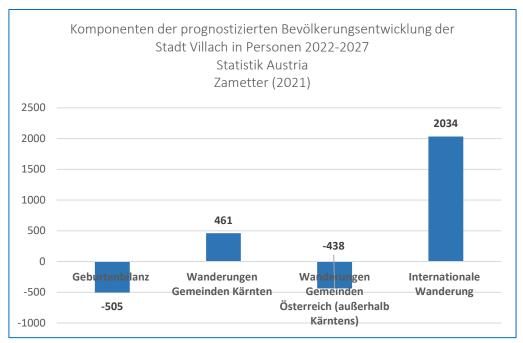


Abbildung 21 Komponenten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Villach in Personen (2022-2027).

Auszug aus dem FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

Im kurzen Betrachtungszeitraum fehlen bereits 505 Geburten. Die Anzahl der Tode beginnt in diesem Bereich stärker anzuwachsen. Die internationale Wanderung erklärt einen erheblichen Teil des Bevölkerungswachstums (+2.034 Personen). Die Wanderungsgewinne aus Kärnten stellen in diesem Zusammenhang lediglich 1/4 der internationalen Zuwanderung da (+461 Personen). Insgesamt wandern im Betrachtungszeitraum 2.495 Personen zu; 461 bzw. 22,66 % stammen aus anderen Kärntner Gemeinden. Die Binnenwanderungsverluste -438 Personen reduzieren den regionalen Wohnbedarf bzw. entwickeln sich zu freiwerdendem Wohnraum, zu Leerstand oder zu Zweit- bzw. Alterswohnsitzen. Genauere Daten sind nicht bekannt.

4.2.3. Veränderung der Bevölkerungsstruktur Villach

Die Stadt Villach weißt in Bezug auf die Veränderung der Bevölkerungsanzahl eine hohe und überdurchschnittliche Wachstumsrate laut den vorhandenen Daten auf. Die Zuwächse in der Bevölkerungsanzahl erstrecken sich bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2050. Neben der Veränderung der Bevölkerungsanzahl, welche einen zusätzlichen Wohnbedarf wiederspiegelt, gilt es auch die veränderte Bevölkerungsstruktur im Rahmen der Wohnraumplanung zu berücksichtigen. Die massive Veränderung der Bevölkerungsstruktur verlangt auch in Villach eine Anpassung an die neuen Trends. Es bedarf neuer Wohnformen in Art, Größe und Ausgestaltung im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungspolitik und Siedlungsentwicklung.

4.2.3.1. Veränderung der Alters- und Geschlechterstruktur

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht nicht nur durch rein quantitatives Bevölkerungswachstum. Auch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind dafür zentrale Indikatoren. Aufgrund der hohen Bedeutung für eine nachhaltige Entwicklung wird in Form von zwei Szenarien detailliert darauf eingegangen. Dargestellt wird eine langfristige Perspektive zwischen 2020-2050 sowie eine kurz-mittelfristige 2020-2030 Prognose. Es werden immer wieder Vergleiche mit dem Landesdurchschnitt angestrebt. Vergleiche mit dem Kärntner Zentralraum, dem wirtschaftsstärksten Gebiet Kärntens als NUTS3:AT211, sind in der Studie Demographie Check:Kärnten 2020 zwischen 2002-2017 und 2017 bis 2050 möglich.

Ein Blick in die Vergangenheit (Wandel der Bevölkerungsstruktur 2005-2020 98):

Auch die Stadt Villach verzeichnet in den letzten rund 15 Jahren Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur. Durch starke Zuwanderung sind die Werte jedoch günstiger als im Landesdurchschnitt. ⁹⁹ Die Anzahl an Kindern (0-14 Jahre) ist in Villach zwischen 2005 und 2020 um -303 Personen bzw. um -3,52 % gesunken (Land Kärnten: -18,64 %). Durch den starken Zuzug konnte dieser Wert relativ stabil gehalten werden. Die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen, Vorkindergärten und Schulplätzen ist in Villach relativ hoch, da die Stadt einen Teil des Umlandes mitversorgt. Diese Daten fließen nicht in die Berechnungen mit ein

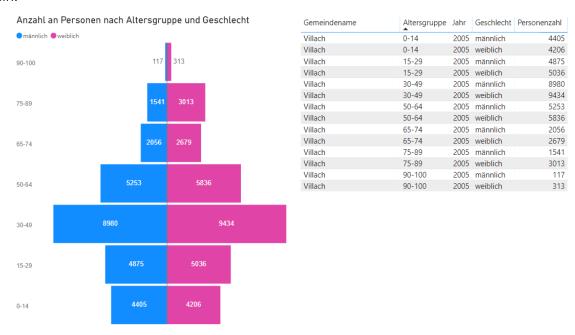


Abbildung 22 Geschlechter- und Bevölkerungsstruktur Stadt Villach 2005. Auszug aus FH-Demographie Dashboard.

Zametter (2021)

-

⁹⁸ Ab 2018 Prognosewerte.

⁹⁹ Die Vergleichswerte für das Land Kärnten wurden für den Zeitraum 2002-2020 errechnet.

Die Anzahl an jungen Menschen (15-29 Jahre) ist im Betrachtungszeitraum um +40 Personen leicht gewachsen (+0,40 %). Abwanderungstendenzen aus Villach halten die Entwicklung in der Waage. Kompetitive Bildungschancen, interessante Lehrstellen überdurchschnittliche Einkommenschancen führen zu Zuwächsen an jungen Menschen. Dies erfordert vor allem leistbaren Wohnraum bzw. Wohnmöglichkeiten für Lehrlinge und Student*innen. Das Land Kärnten verliert in dieser Bevölkerungskohorte und im selben Zeitraum -16,88 %. Höherrangige Zentren wie Wien oder Graz bieten gesteigerte Bildungs- und Einkommenschancen. Kärnten ist kumuliert stark vom Phänomen Brain-Drain (Talenteschwund) betroffen. Regional finden sich dahingehend jedoch enorme Unterschiede. Die Erwerbsbevölkerung (15-64 Jahre) ist in Villach um 1.509 Personen gestiegen (+3,83 %). Im Verhältnis dazu verliert das Bundesland im Durchschnitt -4,07 % an Erwerbsbevölkerung. Unternehmensgründungen, überdurchschnittliche Einkommen und Investitionen in den Standort begünstigen die Entwicklung dahingehend in Villach. Die Anzahl an hochbetagten Personen (75-100 Jahre) stieg in Villach zwischen 2005 und 2020 um 1.671 Personen bzw. (+33,53 %). Auch in den stark wachsenden Zentren beginnt sich das Bild der klassischen Bevölkerungspyramide zu wandeln. Im selbigen Zeitraum entstand im Landesdurchschnitt ein Anstieg von +43,77 %.

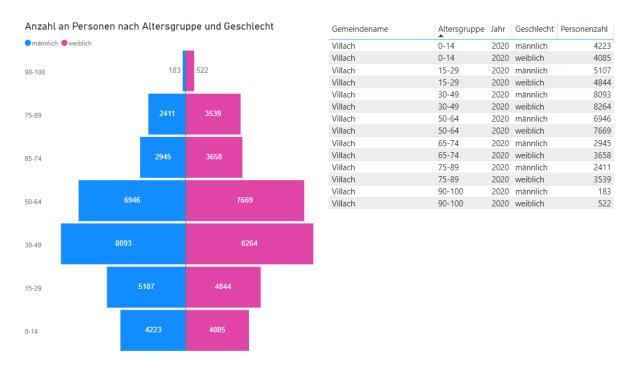


Abbildung 23 Prognose Geschlechter- und Bevölkerungsstruktur Stadt Villach 2020. Auszug aus FH-Demographie
Dashboard. Zametter (2021)

Ein Zuzug nach Villach, gerade von jungen Bevölkerungskohorten, führt zu einer zumindest kurz- bis mittelfristigen Verjüngung der Stadt gegenüber dem Landesdurchschnitt. Die Anzahl an hochbetagten Frauen (75-100 Jahre) ist um 735 Personen bzw. (+22,10 %) gewachsen. Sie machen in Villach bereits heute die Mehrheit der hochbetagten Personen aus (61,02 %). Der Landesdurchschnitt rangiert in dieser Bevölkerungskategorie bei +29,79 %. Aufgrund der hohen Einkommensunterschiede zwischen Mann und Frau im Erwerbsleben (siehe Analyse des Bruttomedianeinkommens weiter unten) sind Frauen in der Altersvorsorge schlechter gestellt

und damit stärker von Armut und Armutsgefährdung betroffen. Dies erfordert leistbaren Wohnraum.

Die intergenerationelle Unterstützungsrate, eine statistische Maßzahl für die familiäre und häusliche Pflege und Betreuung, bleibt im Betrachtungszeitraum 2005-2020 in Villach recht stabil mit 0,45 bzw. 0,46. Dies bedeutet, dass 100 Personen im Alter von 50-64 Jahre 45 bzw. 46 hochbetagte Personen im Durchschnitt im Rahmen der häuslichen Pflege und Betreuung mitversorgen. Damit rangiert die private und familiäre Betreuungsintensität in Villach derzeit im Landesdurchschnitt (2020:0,46). Auch dieser Wert wird aufgrund struktureller Veränderungen stark steigen wie die Prognose zeigen. Dies wird in Zukunft einen erhöhten Pflege- und Unterstützungsbedarf mit sich bringen. Dies inkludiert auch eine stärkere Nachfrage nach altersgerechten Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten. Der Anteil an jungen Frauen im gebärfähigen Alter (bis 49 Jahre) reduziert sich in Villach um -1.362 Personen bzw. um -9,41 %. Der Landesdurchschnitt rangiert im selbigen Zeitraum bei -19,22 %. Der Anteil an jungen Männern reduziert sich im selbigen Zeitraum in Villach um -655 Personen bzw. um -4,73 % (Land Kärnten: -18,13 %). Auffallend ist, dass vor allem der Anteil an jungen Frauen in Villach stärker rückläufig ist (doppelt so hoch) als jener der Männer. Dies ist nicht in allen Regionen Kärntens so.. 100 Es könnte in Hinweis darauf sein, dass vor allem der monostrukturierte Sektorenmix in Villach (Dominanz des Technologiesektors) gerade für junge Frauen nicht optimale Jobchancen und Perspektiven mit sich bringt. Ein starkes Absinken junger Frauen führt zu einer geringeren Fertilitätsrate. Junge Frauen nehmen ihre noch ungeborenen Kinder mit sich mit. Sie sind aber auch Unternehmer*innen, Konsument*innen, Investor*innen oder Arbeiter*innen (vermehrt in der Pflege bzw. im Dienstleistungssektor). Frauen sind auch sehr oft der soziale Kitt in der Gesellschaft wie beispielsweise im Vereinsleben. Diese Reduktion schwächt die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung von Villach.

Prognoseszenario 1: 2020-2050 (langfristige Perspektive) ¹⁰¹

Ein langfristiger Blick auf die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur im Kontext des demographischen Wandels zeigt für Villach, dass der Anteil an Kindern (0-14 Jahre) um 148 Personen steigen wird (+1,78 %). Im Vergleich dazu zeigt der Prognosewert für Kärnten eine Reduktion von -9,47 %. Dies induziert, dass in Villach auch langfristig ein Bedarf nach guten Kinderbetreuungsplätzen (inkl. Vorkindergärten), Volks- und Mittelschulen geben ist. Der Anteil an jungen Menschen (15-29 Jahre) sinkt hingegen um -331 Personen bzw. -3,33 %. Der Durchschnittswert für das Land Kärnten beträgt im Vergleich dazu -12,09 %. Villach wird auch langfristig ein attraktiver Bildungs- Wohn- und Arbeitsort auch für junge Menschen bleiben. Dies erfordert auch in Zukunft an den demographischen Wandel angepasste adäquate günstige Wohnungen und Unterkünfte für Lehrlinge, Schüler*innen, Student*innen und Arbeitskräfte und Jungunternehmer*innen. Die Erwerbsbevölkerung (15-64 Jahre) Villachs wird um -2.800 Personen bzw. um -6,84 % im Prognosemodell sinken. Dies wird den Wirtschaftsstandort vor neue Herausforderungen stellen. Bereits jetzt rekrutieren internationale Großbetriebe in

_

¹⁰⁰ Vgl. Werte aus den LEADER-Regionen Kärntens im Demographie_Check:Kärnten 2020.

¹⁰¹ Im FH-Demographie Dashboard sind lediglich Fünfjahressprünge möglich.

Villach und dem Umland international nach Schlüsselkräften, da der Bedarf vom regionalen Arbeitskräftepotential nicht gedeckt werden kann. Hierzu könnte in Zukunft auch ein wesentlich stärkerer Anteil aus Rückwander*innen bestehen. Kärntenweit sinkt die Erwerbsbevölkerung im selben Zeitraum um -15,90 %. Im Kontext der Wohnbedarfsplanung bedeutet dies, dass der Wohnbedarf der Zukunft vor allem durch internationale Nachfrage in Form internationaler Zuwanderung zum Großteil bestimmt sein wird. Villach wächst mehrheitlich durch internationale Zuwanderung und zu einem geringeren Teil durch Binnenwanderungsgewinne (siehe oben Komponenten der Bevölkerungsentwicklung). Tritt das Prognoseszenario ein, so gilt es einerseits leistbaren Wohnraum für einkommensschwächere Schichten zu schaffen, sowie durch nachhaltige Integrationsmaßnahmen die Schlüsselkräfte internationaler Betriebe langfristig an den Wohnstandort zu binden um eine Blasenbildung am Immobiliensektor zu vermeiden.

Der Anteil an hochbetagten Personen (75-100 Jahre) in Villach steigt im Prognosemodell bis 2050 um +4.457 Personen bzw. um +66,97 % (Land Kärnten: +80,25 %). Die Bevölkerungspyramide von Villach beginnt sich ein eine Urnenform zu verändern. Der starke Anstieg an hochbetagten Personen resultiert daraus, dass ein Teil der zugewanderten Personen durch soziale Verwurzelung auch nach dem Ausscheiden aus dem Berufsleben vor Ort bleiben wird. Die Anzahl an hochbetagten Frauen (75-100 Jahre) wächst im Betrachtungszeitraum bis 2050 um +3.576 Personen bzw. um +88,06 %. Sie machen aufgrund der durchschnittlichen höheren Lebenserwartung den Großteil der hochbetagten Personen aus (68,73 %).

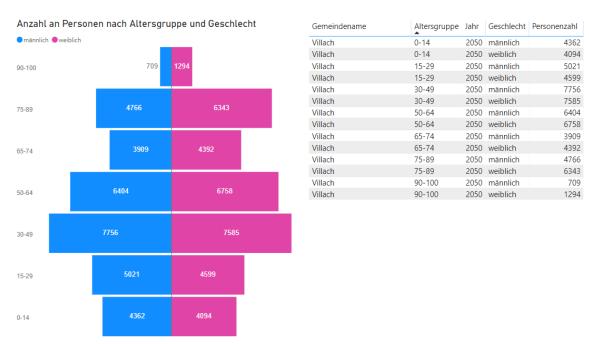


Abbildung 24 Prognose Geschlechter- und Bevölkerungsstruktur Stadt Villach 2050. Auszug aus FH-Demographie
Dashboard. Zametter (2021)

Die intergenerationelle Unterstützungsrate steigt auch in der Stadt Villach stark an. Pflegten und betreuten im Jahr 2020 noch 100 Personen im Alter (50-64 Jahre) 46 Personen im hochbetagten Alter (75-100 Jahre) im Rahmen der familiären Pflege, steigt dieser Wert bis ins Jahr 2050 auf 1,18 (Wachstumsrate: +156,52). Dies bedeutet, dass 100 Personen im Alter (50-

64 Jahre) bereits 118 hochbetagte Personen im Rahmen der häuslichen und familiären Pflege unterstützen werden. Daraus resultiert ein Gesamteffekt von 256,52 % und damit eine zweieinhalbfache Intensivierung der aktuellen Pflege und Betreuungsintensität. Damit ist der Wert höher als der Landesdurchschnitt mit (Wachstumsrate: 128 %) und dem Gesamteffekt von 228 %. Dies zeigt, dass Villach überdurchschnittlich stark von den Effekten des Älterwerdens betroffen sein wird. In Zukunft wird es verstärkt darauf ankommen den altersgerechten Wohn- und Pflegebedarf mit dem Wohnbedarf und dem Wohnungsbau zu verbinden und wechselseitig stärker zu berücksichtigen. Es gilt auch langfristig gesehen leistbaren und zugänglichen Wohnraum für eine an den demographischen Wandel angepasste Gesellschaft zu schaffen. Aufgrund der langen Lebensdauer von Gebäuden ist bereits heute zwingend darauf Rücksicht zu nehmen und entsprechende Veränderungen einzuplanen. Der Anteil an jungen Frauen (15-49 Jahre) wird trotz starker Zuwanderung um -924 Personen bzw. -7,05 % bis 2050 sinken (Land Kärnten -14,76 %). Der Anteil an jungen Männern (15-49 Jahre) sinkt im selben Zeitraum um -423 Personen bzw. -3,20 % (Land Kärnten -12,23 %). Damit verlassen vor allem junge Frauen überproportional die Stadt. Dies könnte darin begründet sein, dass die Wirtschaftsstruktur sowie die damit verbundenen Jobchancen der Stadt Villach eher nachteilig von Frauen betrachtet werden.

Prognoseszenario 2: 2020-2030 (kurz- mittelfristige Perspektive)

Je kurzfristiger das Prognoseszenario, desto wahrscheinlicher treffen die Prognosewerte tatsächlich auch zu. Im kurz- bis mittelfristigen Szenario für die Stadt Villach kann ermittelt werden, dass der Anteil an Kindern (0-7 Jahre) um +377 Personen bzw. (+4,54 %) steigt. Im selben Zeitraum sinkt im Vergleich dazu der Prognosewert für Kärnten um -0,92 %.

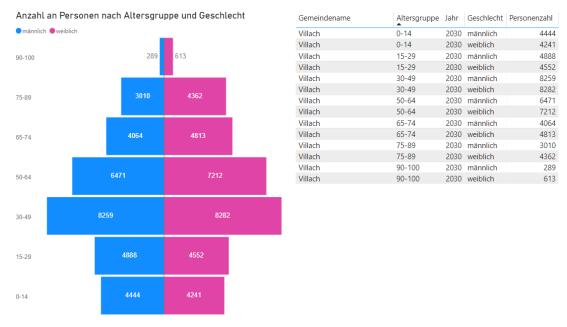
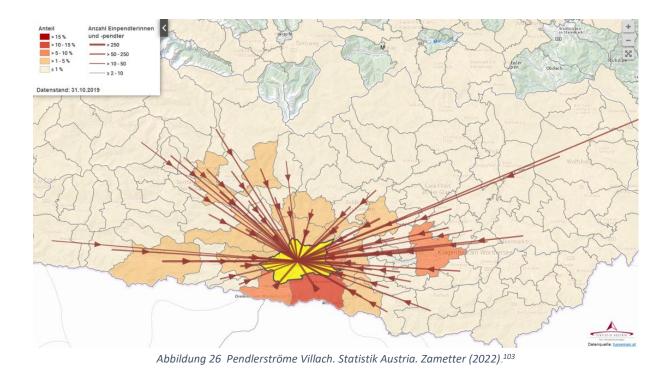


Abbildung 25 Prognose Geschlechter- und Bevölkerungsstruktur Stadt Villach 2030. Auszug aus FH-Demographie Dashboard. Zametter (2021)

Dies bedeutet für Villach, dass auch kurz- mittelfristig die Nachfrage nach Kinderbetreuungseinrichtungen wächst. Der Anteil an jungen Menschen (15-29 Jahre) sinkt um

-511 Personen bzw. -5,14 %. Lehrlinge, Schüler und junge Fachkräfte reduzieren sich ebenso in Villach, Das Land Kärnten verliert im Durschnitt im selben Zeitraum und in der selben Alterskohorte -9,79 %. Das Land Kärnten aber auch die Stadt Villach sind vom Phänomen Brain-Drain (Talenteschwund) betroffen. Eine stärkere Abstimmung mit dem Stadtumland sowie entsprechender Wohnraum auch in der Stadt (leistbares Wohnen und Studentenwohnheime) können die Entwicklung verbessern. Die Erwerbsbevölkerung wird in Villach in den nächsten Jahren um -1.259 Personen bzw. um -3,08 % sinken. Dies stellt den Wirtschaftsstandort vor weitere große Herausforderungen. Großbetriebe akquirieren bereits österreichweit und international. Für Klein- und Mittelbetriebe ist vorerst noch der lokale Arbeitsmarkt relevant. Im Vergleich sinkt die Erwerbsbevölkerung von Kärnten um -7,89 %. Die Stadt Villach profitiert in diesem Zusammenhang von starken Pendlerströmen (positiver Pendlersaldo). Im Jahr 2019 verzeichnet Villach rund 18.374 Einpendler*innen. Dies bedeutet, dass Villach enorm vom Umland profitiert und auch dort seinen Arbeitskräftebedarf befriedigt. Beispielsweise kommen 1.295 Einpendler*innen aus der Gemeinde Arnoldstein, 1.968 aus der Gemeinde Finkenstein, 1.167 aus der Gemeinde Wernberg oder auch 1.697 aus der Landeshauptstadt Klagenfurt. Die Pendelverflechtungen der Stadt Villach erstrecken vom Oberkärntner Raum bis nach Graz in der nachfolgenden Abbildung. Insgesamt pendeln um 8.714 Personen mehr ein als aus. Dies zeigt, dass Villach ein attraktiver Arbeits- und Bildungsstandort ist.



¹⁰² Definition Pendler*innen: Pendler*innen sind Erwerbstätige, Schülerinnen, Schüler oder Studierende, die einen Weg zwischen ihrem Hauptwohnsitz und ihrer Arbeitsstätte oder Ausbildungseinrichtung zurücklegen müssen.

¹⁰³ Einpendler*innenströme Stadt Villach. Statistik Austria. URL: https://www.statistik.at/atlas/pendler/ (Zugriff 11.1.2022)

Der Anteil an hochbetagten Personen (75-100 Jahre) steigt in Villach zwischen 2020 und 2030 um +1.619 Personen (+24,33 %) an. Zum Vergleich dazu steigt der Durchschnittswert des Bundeslandes um +19,23 %. Dies bedeutet, dass die Stadt Villach stärker von Alterungstendenzen laut den Prognosen betroffen ist, als das Land Kärnten. Ein Teil der zugewanderten Personen wird auch nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben – durch soziale Bindung und Verwurzelung - in Villach bleiben. Es gilt den Wohnraum entsprechend an die Veränderung der Alterspyramide bereits heute anzupassen. Barrierefreie Wohnungen aber auch barrierefreie Wege, Gehsteige, Busse und Plätze sind in diesem Zusammenhang mit zu entwickeln. Bereits in den nächsten 10 Jahren werden deutliche Tendenzen des Älterwerdens das Stadtbild von Villach prägen. Damit die Lebensqualität für ältere Menschen erhalten bleibt, sind entsprechende Maßnahmen immer mit zu bedenken. Der Anteil an hochbetagten Frauen (75-100) wird in diesem Bevölkerungssegment 60,13 % aufweisen (Land Kärnten: 58,86 %). Damit stellen hochbetagte Frauen die Mehrheit in dieser Alterskohorte da. Da die Einkommenschancen von Frauen im Berufsleben noch immer nachteilig sind, ist es für Frauen schwerer möglich für das Alter entsprechend finanziell vorzusorgen. Dies impliziert, dass es überdurchschnittlich mehr leistbaren Wohnraum in Villach brauchen wird.

Die intergenerationelle Unterstützungsrate, eine statistische Maßzahl für die familiäre und häusliche Pflege und Betreuung steigt ebenso bis 2030 in Villach stark an. Betreuten und pflegten im Jahr 2020 noch 100 Personen im Alter (50-64 Jahre) 46 Personen im hochbetagten Alter (75-100 Jahre) im familiären Umfeld, steigt dieser Wert bis ins Jahr 2030 auf 0,60 an (Wachstumsrate: +30,43 %). Dies bedeutet dass 100 Personen im Alter (50-64 Jahre) bereits 60 hochbetagte Personen (75-100 Jahre) im Rahmen der häuslichen und familiären Pflege unterstützen. Daraus resultiert ein Gesamteffekt von 130,43 % und damit eine weitere Intensivierung der aktuellen Pflege und Betreuungsintensität. Zum Vergleich steigt der Durchschnittswert von Kärnten im selben Zeitraum auf +135 %. Der Anteil an jungen Frauen (15-49 Jahre) sinkt auch in Villach bis 2030 um -274 Personen bzw. (-2,09 %). Der Anteil an jungen Männern (15-49 Jahre) sinkt um -53 Personen bzw. (-0,40 %). Dies zeigt, dass vor allem junge Frauen Villach verlassen. Die starke Ausrichtung der Stadt auf Technologie erfordert spezifische Anforderungsprofile am Arbeitsmarkt. Diese decken sich nicht immer mit den Lebensentwürfen von Frauen. Oftmals führt dies dazu, dass gerade Frauen einen anderen Lebensort wählen (wie in den Daten ersichtlich wird). Dies schwächt die wirtschaftliche und gesellschaftliche Vitalität der Stadt. Dennoch liegen die prozentuellen Prognosewerte unter dem Landesdurchschnitt (Frauen: -6,43 %; Männer: -5 %). Villach bleibt auch in Zukunft ein attraktiver Lebensort für junge Menschen laut dem Modell.

4.2.3.2. Entwicklung der Haushaltsgrößen in Villach

Neben den Faktoren des Bevölkerungswachstums, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur sind auch Indikatoren wie die Veränderungen (Verkleinerung) der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und die damit verbundene Entwicklung der Personenhaushalte, die Leerstandsraten oder auch ein verändertes Konsumverhalten beispielsweise in Form der

Veränderung der Zweitwohnsitze oder Anlegerwohnungen maßgeblich für die Nachfrage nach Wohnraum. Gerade die Entwicklung der Anzahl an Personenhaushalten sowie der Veränderungen der Familienstrukturen sind maßgeblich.

In Villach wurden zwischen 2011 und 2019 in Summe 3.483 Wohnungen fertigstellte Neuerrichtungen von Wohnungen verzeichnet. Im Schnitt werden jährlich 387 Wohnungen neu errichtet laut den Datenreihen der Statistik Austria.

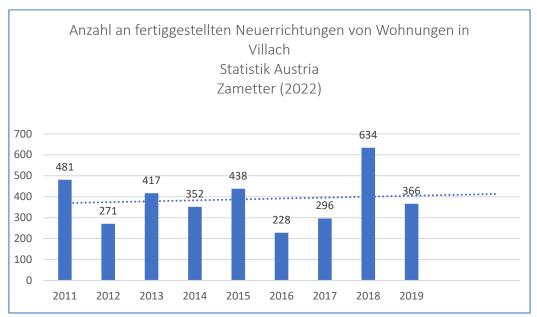


Abbildung 27 Fertiggestellte Wohnungen in Villach 2011-2019. Statistik Austria. Zametter (2022). 104

-

¹⁰⁴ Fertiggestellte Wohnungen 2011-2019 in Villach. Statistik Austria Atlas. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (Zugriff, 17.1.2022).

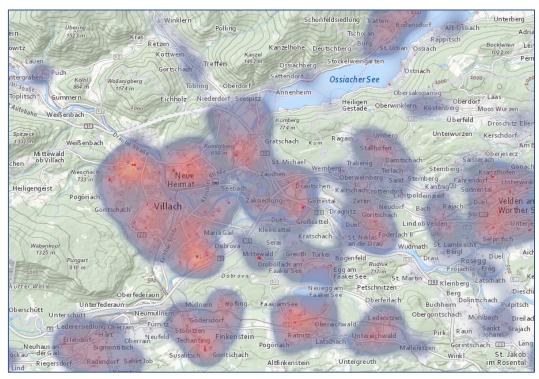


Abbildung 28 Neuerrichtungen von Wohnungen nach Baustatus 2011-2020 (Dichte). Statistik Austria. Screenshot Zametter (2022). 105

Die Größe der Privathaushalte sinkt in Villach im Betrachtungszeitraum 2011-2019 kontinuierlich. Dies entspricht dem Megatrend der Singularisierung. Singularisierung bezeichnet den Trend, dass immer mehr Menschen alleine, v.a. in Einpersonenhaushalten leben – und das in allen Altersgruppen. Waren im Jahr 2011 noch im Durchschnitt 2,05 Personen je Haushalt errechenbar, sind es im Jahr 2019 nur noch 1,97 Personen je Haushalt. Aus den Daten wird ein Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgrößen ermittelbar (-3,90 % im Betrachtungszeitraum). Umso stärker die Tendenz zur Singularisierung ist, desto stärker steigt die Nachfrage nach Wohneinheiten. Eine zunehmende Verkleinerung der Haushaltsgrößen führt zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum.

¹⁰⁵ Statistik Austria. URL: https://www.statistik.at/atlas/gwr-neuerrichtungen/ (Zugriff, 8.4.2022).

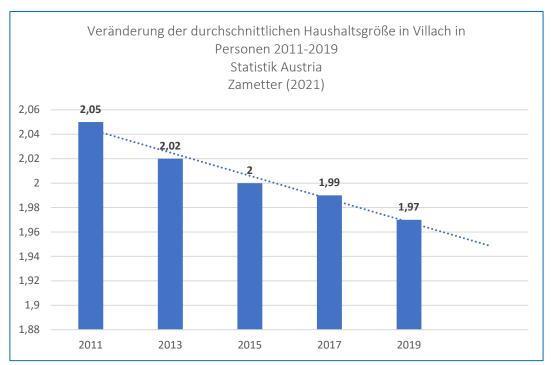


Abbildung 29 Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Villach in Personen 2011-2019. Statistik Austria. Zametter (2021). ¹⁰⁶

Insgesamt zählt Villach im Jahr 2011 28.636 Personenhaushalte. Die Anzahl an Personenhaushalten ist bis 2019 auf 31.494 Haushalte (+2.858 Haushalte bzw. +9,98 %) gewachsen. Im selben Zeitraum ist die Bevölkerung von 59.080 Personen auf 62.158-107 Personen angewachsen (+3.078 Personen bzw. +5,21 %). Das stärkste Wachstum findet sich im Bereich der 1 Personenhaushalte. Diese sind um +2.298 Haushalte gewachsen bzw. um +19,31 %. Die 2 Personenhaushalte sind um +686 Haushalte bzw. um +7,77 % angestiegen. Verluste sind im Bereich der 3 bis 5 Personenhaushalte (-142 Haushalte bzw. -1,88 %) zu errechnen. Die 6 und Mehrpersonenhaushalte sind um 16 Haushalte bzw. um +4,42 % angestiegen. Die Trends zeigen eine Verkleinerung der Haushaltsgröße sowie einen stärkeren Anstieg der 1 und 2 Personenhaushalte. Es zeigen sich Verkleinerungstendenzen in den Haushaltsgrößen in Bezug auf die Personenanzahl. Dies kann zusätzlichen Wohnbedarf signalisieren.

¹⁰⁶ Durchschnittlich Größe der Privathaushalte Villach. Statistik Austria. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (Zugriff, 17.1.2022).

¹⁰⁷ Prognosewert aus dem Demographie_Check:Kärnten 2020.

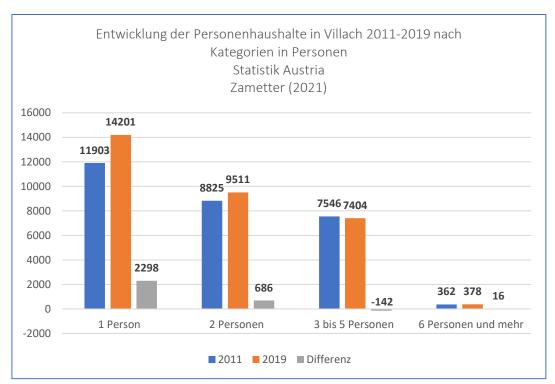


Abbildung 30 Entwicklung der Personenhaushalte in Villach nach Kategorien in Personen. Statistik Austria. Zametter (2021)

In Bezug auf die durchschnittliche Anzahl von Kindern pro Familie in Villach zeigt sich, dass die Werte zwischen 2011 und 2019 stabil geblieben sind bzw. sogar marginal wachsen. Im Jahr 2011 lag die durchschnittliche Anzahl von Kindern je Familie bei 1,52. Dieser Wert wächst marginal im Vergleich zum Jahr 2019 auf 1,54 Kindern je Familie (+1,32 %). Der Landesdurchschnitt Kärntens beträgt nach eigenen Berechnungen im Jahr 2019 1,56 Kinder pro Familie und ist demnach höher als der Wert für Villach. Der Wert der Landeshauptstadt liegt im selben Zeitraum bei 1,54 Kindern pro Familie. Es zeigt sich, dass die beiden Statutarstädte Kärntens im Schnitt weniger Kinder pro Familie verzeichnen als der Kärntendurchschnitt.

Im Jahr 2019 verzeichnet der Kinderlose Anteil der Familien in Villach 45 % (Hauptanteil). Familien mit 1 Kind belaufen sich auf 32 %, gefolgt von Familien mit 2 Kindern mit 18 %. Familien mit 3 Kindern sind laut Analyse lediglich in 4 % der Familien zu errechnen. Familien mit 4 und mehr Kindern belaufen sich auf 1 %. Im Vergleich zum Jahr 2011 zeigt sich der Trend, dass die Familien ohne Kinder größer geworden sind (+3,15 %). Die Anzahl an Familien mit 1 Kind sind um -1,99 % gesunken, ebenso die Familien mit 2 Kindern (-1,23 %). Die Familien mit 3 Kindern sind stabil geblieben (-0,08 %). Auch die Familien mit 4 und mehr Kindern sind stabil geblieben (0,14 %). 2011 lag noch eine veränderte Familienstruktur vor.

-

¹⁰⁸ Durchschnittliche Anzahl von Kindern. Statistik Austria Atlas. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (Zugriff, 21.12.2021)

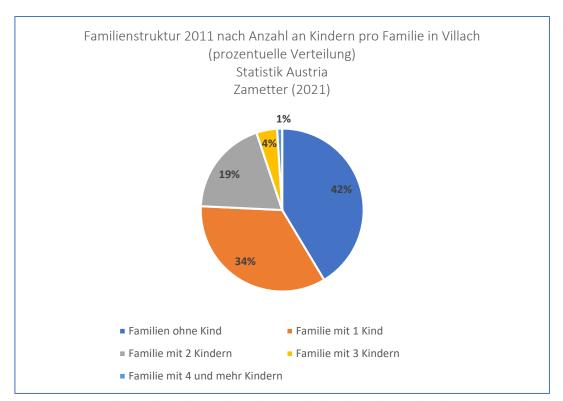


Abbildung 31 prozentuelle Verteilung der Familienstruktur in Villach nach Familien und Kindern 2011. Statistik Austria.

Zametter (2021). 109

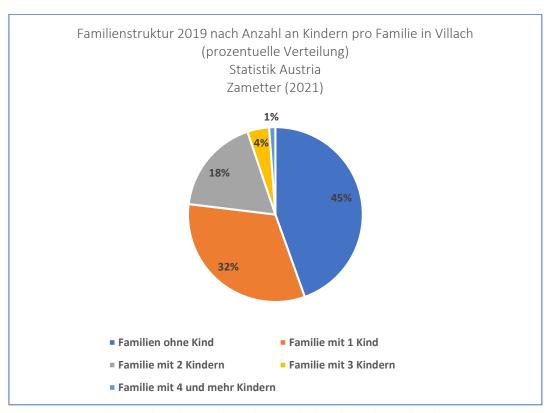


Abbildung 32 prozentuelle Verteilung der Familienstruktur in Villach nach Familien und Kindern 2019. Statistik Austria.

Zametter (2021)

¹⁰⁹ Familien nach Anzahl an Kindern in %. Statistik Austria Atlas. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (Zugriff, 17.1.2022)

105

Eine quantitative Analyse der Veränderungen der Einzelkomponenten zwischen 2011 und 2019 zeigt folgende Abbildung. Der Anteil an Familien ohne Kinder ist um 784 Familien angestiegen. Familien mit nur 1 Kind sind im Betrachtungszeitraum um -137 gesunken. Familien mit 2 Kindern sind ebenso um -94 Familien geringer geworden. Familien mit 3 Kindern sind stabil geblieben (+12). Familien mit 4 und mehr Kindern sind marginal gewachsen (+29 Familien). Es zeigt sich der Trend zu Familie ohne Kind bzw. zu Kleinfamilien mit 1-2 Kindern.

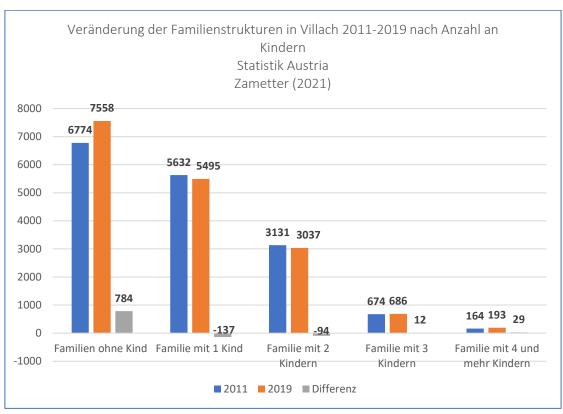


Abbildung 33 Quantitative Veränderung der Familienstrukturen in Villach nach Anzahl Kindern 2011-2019. Eigene Berechnungen. Zametter (2021). ¹¹⁰

4.2.4. Zweit- und Nebenwohnsitze in Villach

Im Laufe der Zeit hat sich der Trend zu Zweit- und Nebenwohnsitzen verstärkt. Durch die Entwicklung einer arbeitsteiligen Gesellschaft entstand nach und nach ein multilokales Arbeiten und Leben (auch über die Landesgrenzen hinaus). Der gestiegene Wohlstand ermöglicht vielen Menschen in ihrer Freizeit an landschaftlich/klimatisch reizvollen Orten einen Zweit- oder Nebenwohnsitz zu unterhalten. Dennoch sind die Gründe und Ausgestaltungsformen von Zweit- oder Nebenwohnsitzen komplex und höchst differenziert. Im Kontext der Wohnbedarfsplanung haben Zweit- und Nebenwohnsitze Effekte auf die Nachfrage nach Wohnraum, die Infrastruktur, die Siedlungsstruktur und das Ortsbild.

-

¹¹⁰ Familien nach Anzahl an Kindern 2011-2019. Eigene Berechnung. Statistik Austria. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (Zugriff, 17.1.2022).

Erkenntnisse der Statistik Austria zeigen, dass gerade junge Menschen (bis Mitte 30) über einen Nebenwohnsitz verfügen. Dieser Umstand wird mit der Ausbildungssituation begründet. Im höheren Alter spielen Nebenwohnsitze eine geringere Rolle. Ein leichter Anstieg bei den Inhaber*innen von Zweitwohnsitzen zeigt sich mit Eintritt ins Pensionsalter sowie bei hochbetagten Personen so die Analyse der Statistik Austria. Ein weiteres Motiv ist auch die Mobilität aus beruflichen Gründen. Dies hängt einerseits von der Entfernung und andererseits von der Verkehrsverbindung ab. Gerade die Verkehrsverbindung bestimmt maßgeblich die Dauer des Arbeitsweges. Bei einer Distanz von über 100km steigt der Anteil an Nebenwohnsitzen signifikant. Ebenso zeigen Analysen, dass das Vorhandensein eines Zweitoder Nebenwohnsitzes auch mit einem höheren Bildungsniveau steigt vgl. Statistik Austria (2015).¹¹¹.

Die Anzahl der Zweitwohnsitze bzw. Nebenwohnsitze ist in Villach zwischen 2013 und 2018 um 196 gestiegen (+2,61 %). Im Vergleich dazu ist die Anzahl an Nebenwohnsitzfällen in Kärnten im selben Zeitraum um +6,74 % gestiegen. Im selben Zeitraum ist die Anzahl an Nebenwohnsitzen in der Landeshauptstadt sogar um -1.289 gesunken (-10,49 %). Eine Berechnung der Trendkurve zeigt, dass davon auszugehen ist, dass sich die Anzahl in Villach weiter erhöhen wird. Dies trägt ebenso dazu bei, dass es einen erhöhten Wohnungsbedarf in Villach gibt. Die Nachfrage nach Zweit- und Nebenwohnsitzen steigt gerade in beliebten touristischen Gebieten. Eine zu hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen, die zudem mehrheitlich nur partiell bewohnt sind und deshalb meist leer stehen, hat negative Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und die Durchschnittskosten für Daseinsvorsorge und Infrastruktur pro Einwohner*in. Die steigende Anzahl von Zweitwohnsitzen durch erhöhte Nachfrage führt dazu, dass Wohnraum als Spekulationsobjekt gesehen wird. Rein strategische Investments in sogenanntes "Betongold" aufgrund von Unsicherheiten und niedriger Zinsen führen zu steigenden Immobilienpreisen am gesamten Immobilienmarkt. Dies kann mitunter zu einer Verdrängung der regionalen Bevölkerung führen, fördert die Immobilienblasenbildung und wiederspricht damit dem Postulat einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

٠

¹¹¹ Zweitwohnsitze und Multilokalität. URL:



Abbildung 34 Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle in Villach. Statistik Austria. Zametter (2022). 112

4.2.5. Siedlungsraum Villach

Die Gesamt- oder Katasterfläche der Stadt Villach beträgt laut den Daten des Demographie_Check:Kärnten 2020 rund 135 km². Nur ein Teil davon, der sogenannte Dauersiedlungsraum, ist für Bautätigkeiten vorhanden. Der Dauersiedlungsraum umfasst den für Landwirtschaft, Siedlung und Verkehrsanlagen verfügbaren Raum. Dieser besteht aus einem Siedlungsraum mit den Nutzungskategorien städtisch geprägte Flächen, Industrie-, und Gewerbeflächen und aus einem besiedelbaren Raum mit den Nutzungskategorien Ackerflächen, Dauerkulturen, Grünland, heterogene landwirtschaftliche Flächen, Abbauflächen und den künstlich angelegten nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen (z.B. städtische Grünflächen, Sport- und Freizeitflächen). Insgesamt beträgt der Dauersiedlungsraum der Stadt Villach rund 58 km². Wuell gesehen im Verhältnis zur Katasterfläche liegt die Stadt Villach mit 43,09 % an Dauersiedlungsraum auf Platz 2 in Kärnten nach der Landeshauptstadt mit 70,72 %. In absoluten Werten rangiert Villach an letzter Stelle von allen Kärntner Bezirken.

-

¹¹² Daten zur Verfügung gestellt vom Land Kärnten. Abteilung 1, Landesstelle für Statistik im Rahmen des Demographie Check:Kärnten 2020.

¹¹³ Dauersiedlungsraum Bezirke Kärnten. WIBIS Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/flaeche/dauersiedlungsraum/ (Zugriff, 11.1.2022)

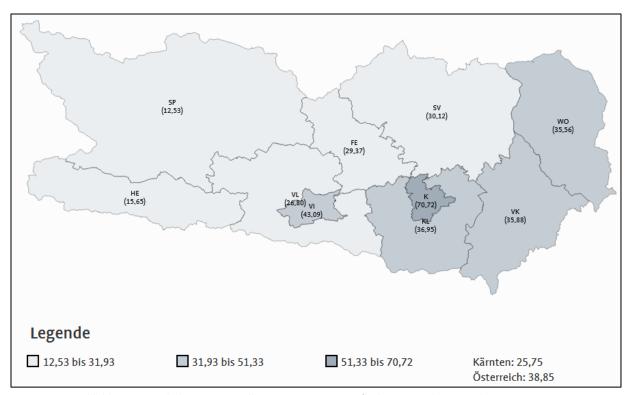


Abbildung 35 Verhältnis Dauersiedlungsraum zu Katasterfläche in %. Gebietsstand 1.1.2020. ¹¹⁴

Betrachtet man die Fläche des Dauersiedlungsraumes auf Bezirksebene in absoluten Werten, dann rangiert die Stadt Villach an letzter Stelle in Kärnten. Insgesamt verfügt Kärnten lediglich über 2.455,25 km² Dauersiedlungsraum (25,74 % der Gesamtfläche Kärntens). Damit findet sich Kärnten im Bundesländerranking in dieser zentralen Kategorie im hinteren Drittel.

¹¹⁴ Dauersiedlungsraum zu Katasterfläche in %. WIBIS Kärnten. URL:
https://wibis.kwf.at/flaeche/dauersiedlungsraum/dauersiedlungsraum/wibis/dauersiedlungsflaecheanderkatasterflaechein/kaerntenbezirke/bestand/#tab=tab-map (Zugriff, 11.1.2022)

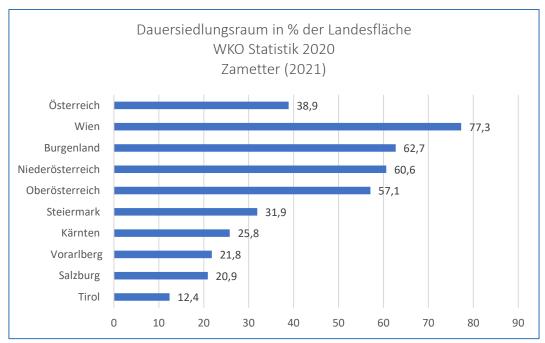


Abbildung 36 Dauersiedlungsraum in % der Landesfläche. WKO Statistik 2020. Zametter (2022). 115

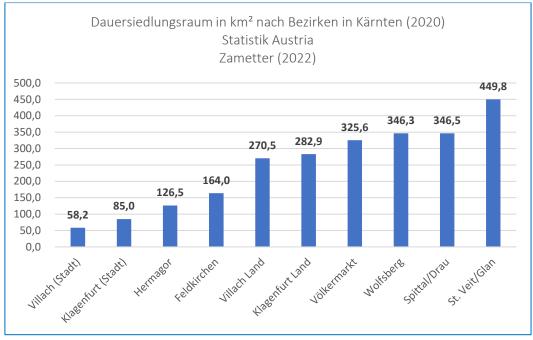


Abbildung 37 Dauersiedlungsraum nach Bezirken in Kärnten 2020 in km². Statistik Austria. Zametter (2022). 116

Im limitierten Dauersiedlungsraum konkurrieren jedoch unterschiedliche Nutzungsarten und Interessen wie Wohnbauland, Gewerbe- und Industrieflächen, Landwirtschaft, Verkehr sowie Tourismus miteinander. Die rote Fläche stellt den vorhandenen Dauersiedlungsraum in Kärnten da. Die Flächen für besiedelbaren Raum sind gerade im Kärntner Zentralraum bereits gering

http://wko.at/statistik/bundesland/Fl%C3%A4cheBen.pdf (Zugriff, 12.1.2022)

¹¹⁵ Dauersiedlungsraum in % der Landesfläche. WKO Statistik. URL:

¹¹⁶ WIBIS Kärnten Dauersiedlungsraum in km² nach Bezirken in Kärnten. Statistik Austria. URL: https://wibis.kwf.at/flaeche/dauersiedlungsraum/dauersiedlungsraum/ (Zugriff, 12.1.2022)

(gelbe Fläche). Die grüne Fläche sind Waldgebiete, Berge- und Handlagen bzw. für Siedlung und Infrastruktur weitestgehend nicht geeignet.

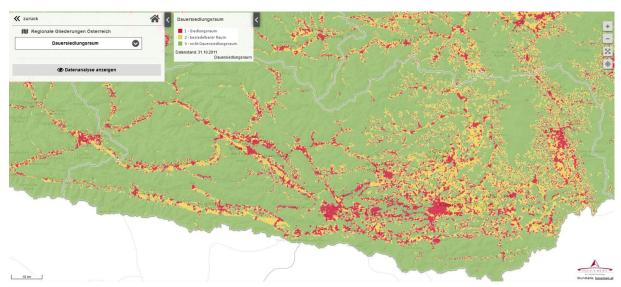


Abbildung 38 Regionale Gliederung Kärnten (Siedlungsraum, besiedelbarer Raum, nicht Dauersiedlungsraum). Statistik Austria. Zametter (2022). ¹¹⁷

Gerade für stark wachsende Städte und Gemeinden mit steigenden Wohnbedarf wird dies zu einer zunehmenden Herausforderung da sich unterschiedliche Ziele in einem Zielkonflikt miteinander befinden. Eine nachhaltige Siedlungspolitik ist eine Querschnittsaufgabe. Starke Wachstumstrends müssen langfristig - auch über Legislaturperioden hinaus - gestaltet werden. Ein Bewahren des Status quo kann oftmals zukünftige Herausforderungen nicht umfassend lösen. Aus diesem Grund müssen übergeordnete Nachhaltigkeitsprogramme und Ziele wie beispielsweise die Sustainable Development Goals (SDG's) bzw. die Agenda 2030 zur nachhaltigen Stadtentwicklung eingesetzt werden. In Hinblick auf die Bewältigung des Klimawandels mit den vielfältigen schadvollen Auswirkungen auf Gesellschaft, Infrastruktur und Wirtschaft gilt es sorgsam mit der Ressource Boden umzugehen, damit die Lebens- und Erholungsqualität sowie die Versorgungssicherheit der Bevölkerung gewährleistet werden kann. Ebenso wurde in Kärnten eine neues Raumordnungsgesetzt (K-ROG 2021) geschaffen, welches wesentliche Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung abdeckt wie z.B. eine sparsame Verwendung von Grund und Boden, inkl. Flächenrecycling, Integration und Einsatz erneuerbarer Energien, Bedachtnahme auf die Lebensbedingungen künftiger Generationen, Vorrang des Gemeinwohls vor Einzelinteressen oder die Vermeidung der Zersiedelung. Aus diesem Grund schlägt das ÖREK 2030 S. 14ff vor: "Raum- und Siedlungsstrukturen müssen daher so entwickelt werden, dass eine Zunahme der Bodenversiegelung minimiert und durch Entsiegelung kompensiert wird. Bei Grund und Boden als nicht vermehrbare Güter muss ein Ausgleich zwischen individuellen Eigentums- und Freiheitsrechten und einer dem Gemeinwohl dienenden Gesamtgestaltung des Raumes gesucht werden. Das gilt auch für die Wahrung der

https://www.statistik.at/atlas/?mapid=topo regionale gliederung oesterreich&layerid=layer11 (Zugriff, 11.1.2022)

¹¹⁷ Dauersiedlungsraum Statistik Austria. URL:

Gemeinwohlinteressen bei Wertsteigerungen durch den Einsatz öffentlicher Mittel (z.B. infrastrukturelle Erschließung, öffentliche Dienstleistungen, Änderungen in der Widmung und Nutzbarkeit)". Das Ziel in diesem Kontext besteht für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung darin, die Bodenversiegelung und die Flächeninanspruchnahme zeitnahe zu reduzieren und Raum- und Siedlungsstrukturen ressourcensparend, klimaschonend und resilient zu entwickeln vgl. ÖREK 2030:54. Überregionale Ziele sind bei der Wohnbedarfsplanung mit zu berücksichtigen. Aus diesem Grund können im Rahmen der Wohnraumplanung noch taugliche Altbestände revitalisiert, erweitert, aufgestockt oder für Wohnzwecke umgenutzt werden im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung. Das Deutsche Institut für Urbanistik spricht sich in diesem Zusammenhang für eine "doppelte" Innenentwicklung aus. Darunter ist zu verstehen:" Doppelte Innenentwicklung heißt, die Entwicklung der Städte in ihrem Bestand nicht nur im Sinne einer baulichen Verdichtung zu betreiben, sondern den Blick zugleich auch auf die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns zu richten. Beides muss als Einheit konzeptionell zusammengeführt werden". 118

4.2.6. Einkommen und sozioökonomische Lage der Stadt Villach

Villach zählt zu den einkommensstärksten Gebieten in Kärnten. Technologie und wissensintensive Dienstleistungen führen zu höheren Einkommen. Im Jahr 2020 betrug das Bruttomedianeinkommen. ¹¹⁹ (gesamt) 2.720 EUR. Damit liegt das Einkommen in Villach auch exakt im Kärntendurchschnitt mit EUR 2.720. Das Einkommen bestimmt maßgeblich die Deckung des Lebens- und Wohnbedarfs mit. Laut Mietervereinigung sollten nicht mehr als rund 30 % vom Nettoeinkommen für Miete inkl. Betriebskosten aufgewendet werden. ¹²⁰ Eine Analyse von ImmoDex 2016 zeigt, dass in Österreich bereits im Schnitt 34 % des Einkommens (ohne Betriebskosten) dafür aufgebracht werden müssen. ¹²¹

¹¹⁸ Deutsches Institut für Urbanistik. URL: https://difu.de/nachrichten/was-ist-eigentlich-doppelte-innenentwicklung (Zugriff, 12.1.2022).

¹¹⁹ Der Median definiert das mittlere Einkommen einer Region, bei dem es genauso viele Menschen mit einem höheren wie mit einem niedrigeren Einkommen gibt. Man betrachtet genau jenes Einkommen in der Mitte aller Einkommensbezieher*innen.

¹²⁰ Mietervereinigung. Mietkosten. URL: https://mietervereinigung.at/773/fragen-und-antworten-zur-wohnungssuche (Zugriff, 12.1.2022).

¹²¹ Die Analyse umfasst die Wohnkosten von 117 Öster. Bezirken. URL: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS 20161018 OTS0057/neuer-immobilienscout24-immodex-2016-ende-der-verschnaufpause-die-preise-steigen-wieder (Zugriff, 12.1.2022).

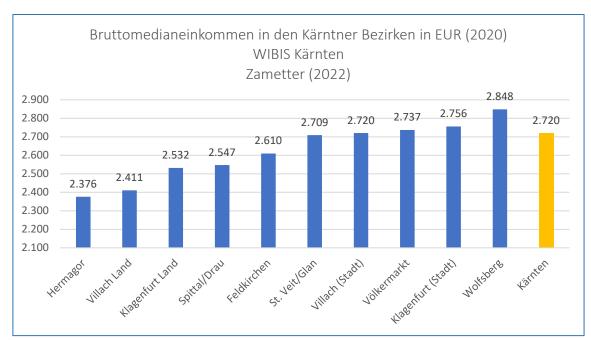


Abbildung 39 Bruttomedianeinkommen im Vergleich Kärntner Bezirke in EUR 2020. WIBIS Kärnten. Zametter (2022). 122

Das Bruttomedianeinkommen ist in Villach zwischen 2004 und 2020 um +41,67 % gestiegen (+800 EUR). Dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Entwicklung des Landes Kärntens im selben Zeitraum (+44,07 % bzw. +832 EUR). Die berechnete Trendlinie zeigt auch einen möglichen weiteren Anstieg der Einkommensverhältnisse in Villach. Die Sektoralstruktur von Villach weißt eine Dominanz von Wachstums- und Zukunftsbranchen auf. Auch dies könnte ein zusätzlicher Hinweis auf steigende Einkommen in der Zukunft sein.

⁻

¹²² Bruttomedianeinkommen Kärntner Bezirke 2020. WIBIS Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/wirtschaft/einkommen/bruttomedianeinkommen/ (Zugriff, 12.1.2021).

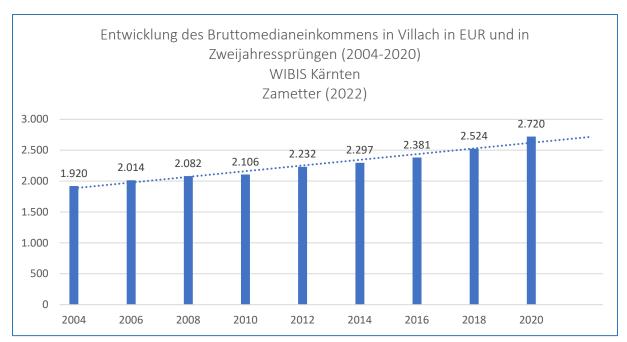


Abbildung 40 Entwicklung des Bruttomedianeinkommens in Villach in EUR 2004-2020. WIBIS Kärnten. Zametter (2022).123

Ein Blick auf die geschlechterspezifischen Einkommensunterschiede im Bruttomedianeinkommen zeigt jedoch enorme Unterschiede zwischen Männern und Frauen. Das Bruttomedianeinkommen in Villach ist zwar zwischen 2004 und 2020 für beide Geschlechter gestiegen, jedoch ist der Gender Pay Gab (der geschlechterspezifische Einkommensunterschied). ¹²⁴ in Villach überdurchschnittlich hoch. Dies bedeutet, dass Frauen einen erheblichen Nachteil in den Einkommenschancen vorfinden.

⁻

¹²³ Entwicklung Bruttomedianeinkommen Villach. WIBIS Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/wirtschaft/einkommen/bruttomedianeinkommen/ (Zugriff, 12.1.2021)

¹²⁴ Vereinfachte Berechnungsmethode. Es wird nur die Differenz des Bruttomedianeinkommens zwischen Männer und Frauen gemessen. Rund 1/3 des Pay Gaps erklären zusätzlich noch Branche, Beruf, Alter, Dauer der Unternehmenszugehörigkeit und Arbeitszeitausmaß des Beschäftigten. Vgl. Bundeskanzleramt. URL: https://www.bundeskanzleramt.gv.at/agenda/frauen-und-gleichstellung/gleichstellung-am-arbeitsmarkt/einkommen-und-der-gender-pay-gap.html (Zugriff, 13.1.2022)

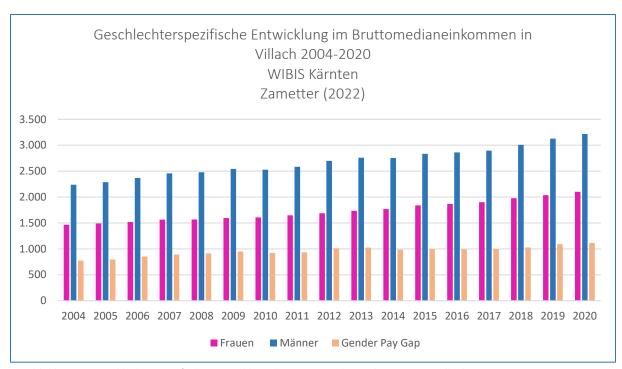


Abbildung 41 Geschlechterspezifische Entwicklung des Bruttomedianeinkommens in Villach 2004-2020. WIBIS Kärnten.

Zametter (2022). 125

Im Jahr 2020 verdienten Frauen im Median in Villach 2.101 EUR, während der Wert bei Männern EUR 3.216 betrug. Daraus resultiert ein Gender Pay Gap zwischen Männern und Frauen von 1.115 EUR im Betrachtungszeitraum. Der Gender Pay Gap der Stadt Villach lag im Jahr 2004 noch bei 773 EUR. Dies bedeutet, dass die Einkommenschancen sich in Villach für Frauen nicht verbessert haben und nach wie vor 102 EUR unter dem Landesdurchschnitt liegen (Gender Pay Gap Land Kärnten: EUR 1.013 EUR). Die Einkommenssituation ist jedoch für einen leistbaren Wohnraum essentiell. Dieser Indikator signalisiert, dass es in Villach trotz des hohen Bruttomedianeinkommens (gesamt) ausreichend leistbaren Wohnraum geben muss.

Problematisch ist auch der Umstand, dass die Arbeitslosenquote in Villach im Jahr 2020 bei 14,4 % lag. Dies ist der höchste Wert aller Bezirke in Kärnten (Kärntenschnitt: 11,3 %). Höchstwerte wurden auch in den vergangenen Jahren erreicht wie z.B. (2019:11,5 %, 2018:11,9 %, 2017:13 %, 2016:13,8 %). Im gesamten Betrachtungszeitraum ist die Arbeitslosenquote von Villach weitaus höher als der Landesdurchschnitt. Dies suggeriert, dass der Wirtschaftsstrukturmix nicht optimal ist. Eine stark technische Ausrichtung der Sektoren bietet nicht sämtlichen Bewohner*innen optimale Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten. Alternative Beschäftigungsmöglichkeiten außerhalb des dominanten Technologiesektors sind reduziert.

¹²⁵ Geschlechterspezifische Einkommensentwicklung in Villach. WIBIS Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/wirtschaft/einkommen/bruttomedianeinkommen/ (Zugriff, 12.1.2021).

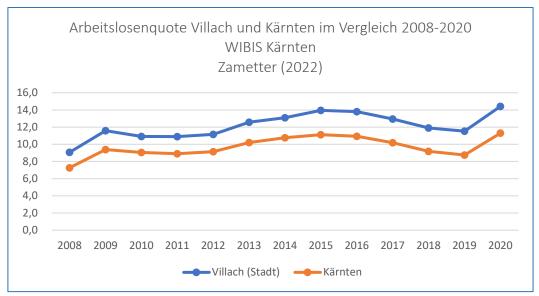


Abbildung 42 Arbeitslosenquote Villach und Kärnten im Vergleich 2008-2020. WIBIS Kärnten. Zametter (2022). ¹²⁶

Ein Blick auf die geschlechterspezifische Arbeitslosenquote. 127 in Villach zeigt, dass gerade Frauen in den letzten Jahren stärker von Arbeitslosigkeit betroffen sind.

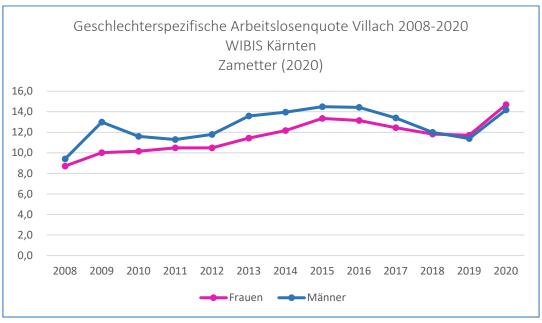


Abbildung 43 Geschlechterspezifische Arbeitslosenquote Villach 2008-2020. WIBIS Kärnten. Zametter (2022). 128

Dies deckt sich unter anderem mit der vorherigen Analyse der Veränderung der Bevölkerungsstruktur, da vermehrt Frauen Villach durch Abwanderung verlassen. Dies könnte

https://wibis.kwf.at/arbeit/arbeitslosenquoten/nach-geschlecht/ (Zugriff, 12.1.2022).

¹²⁶ Arbeitslosenguoten in Villach und Kärnten. WIBIS Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/arbeit/arbeitslosenquoten/nach-geschlecht/ (Zugriff, 12.1.2022).

¹²⁷Die <u>Arbeitslosenquote</u> errechnet sich in Österreich aus dem Bestand an Arbeitslosen und dem Arbeitskräftepotenzial (= Bestand an Arbeitslosen / [Bestand an unselbstständige Beschäftigten + Bestand an Arbeitslosen]) in % (nationale Definition). Auf Bezirksebene erfolgt die Berechnung der Arbeitslosenquote auf Basis der unselbstständig Beschäftigten am Wohnort laut HVSV und dem Bestand an Arbeitslosen am Wohnort lt. AMS. Die Arbeitslosenquote wird auf Bundes- und Bundeslandebene sowie Bezirksebene ausgewiesen. ¹²⁸ Geschlechterspezifische Arbeitslosenquote Villach. WIBIS Kärnten. URL:

darauf hindeuten, dass Frauen aufgrund fehlender Job- und Ausbildungschancen die Stadt verlassen. Ebenso ist der Anteil an Langzeitarbeitslosen (22,2 %) in Villach über dem Landesdurchschnitt (16,1 %) im Jahr 2020. Dieser Indikator zeigt, dass es schwieriger ist als im Landesdurchschnitt in Villach eine Arbeitsstelle zu finden. Der überwiegende Anteil an Arbeitslosen (44,8 %) weist eine eher geringe Qualifikation auf (Pflichtschule). Der in Villach dominierende Technologiesektor benötigt jedoch mehrheitlich hoch qualifizierte Fachkräfte. Dies entspricht meist nicht dem Qualifikationsprofil eines großen Teils der Arbeitslosen Bevölkerung vor Ort. Aufgrund dieser Pfadabhängigkeit in der Standort- Wirtschafts- und Gesellschaftsentwicklung bedarf es alternativer Sektoren und Arbeitsmöglichkeiten zum Hochtechnologiesektor, um Inklusion und Teilhabe zu stärken. Auch diese Indikatoren zeigen bzw. Wohnbedarf eine sozialverantwortliche Wohnungsversorgung einkommensschwächere Bevölkerungsanteile auf. Armut und Armutsgefährdung gilt es auch im Wohnbedarf und den Wohnmöglichkeiten mit zu berücksichtigen, da gerade mittlere und niedrige Einkommensgruppen von hohen Wohnkosten stärker belastet werden.

4.2.7. <u>Die Bedeutung des Umlandes und der weiteren Peripherie für Villach</u>

Moderne Stadt- und Regionalentwicklung fußt auf dem Verständnis von sogenannten "Soft-Spaces" oder funktionsräumlichen Zusammenhängen. Die Stadt Villach entwickelt sich nicht isoliert im Raum. Dies erfordert eine wechselseitige Berücksichtigung und ein erweitertes Verständnis von Entwicklungszusammenhängen zwischen Stadt, Umland und Peripherie. Die integrierte Entwicklung der Stadt Villach im Kärntner Zentralraum bzw. mit dem Umland konnte bereits oben in Form der Einpendler*innenverflechtungen dargestellt werden. Die Stadt Villach verzeichnet im Jahr 2019 über 18.000 Einpendler*innen (Arbeitskräfte, Schüler*innen und Student*innen). Der Pendlersaldo ist positiv mit 8.714 Personen. Dies bedeutet, dass laut Statistik Austria ebenso 9.660 Personen von Villach auspendeln. ¹²⁹

-

¹²⁹ Definition Auspendler*innen: Erwerbstätige Personen deren Wohn- und Arbeitsort in unterschiedlichen österreichischen Gemeinden oder im Ausland liegt, also Personen, die über Gemeindegrenzen hinweg pendeln, werden als Aus- bzw. Einpendlerinnen und -pendler definiert. Vom Standpunkt des Wohnortes aus betrachtet sind es Auspendlerinnen und -pendler, vom Standpunkt des Arbeitsortes Einpendlerinnen und -pendler.

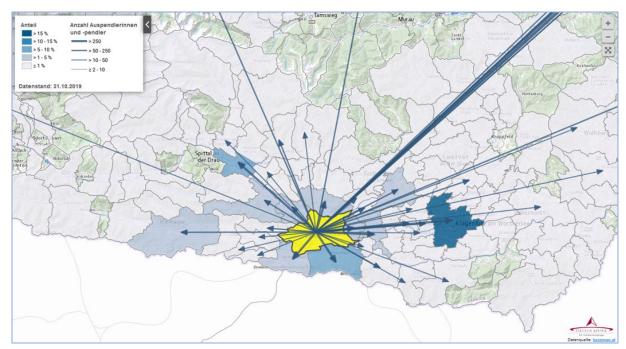


Abbildung 44 Auspendler*innen der Stadt Villach 2019. Statistik Austria. Zametter (2022). 130

Die Verflechtungsintensität der Pendler*innen ist gerade mit dem unmittelbaren Umland hoch. Ein höherer Anteil der Auspendler*innen bewegt sich beispielsweise nach Finkenstein (602 Personen bzw. 6,23 %, nach Arnoldstein 294 Personen (3,04 %) oder nach Spittal/Drau 504 Personen (5,22 %). Die starke Verbindung mit der Landeshauptstadt wird durch 2.808 Auspendler*innen (29,07 %) deutlich. Ausdrucksform einer funktionalen Sichtweise ist in Villach die Stadt-Umland Kooperation, die Zusammenarbeit und Kooperation mit der LEADER-Region Villach-Umland aber auch die Beteiligung am neuen Regionalentwicklungsverein Zentralraum+. Villach ist für den Kärntner Zentralraum aber auch darüber hinaus ein wichtiger Impulsraum (Arbeit, Bildung und Konsum). Des weiteren ist Villach als Verkehrsknotenpunkt im Alpen-Adria Raum aus verkehrsgeographischer Sicht ein Zentraler Ort von wachsender internationaler Bedeutung.

Eine Analyse der Wanderungen zeigt, dass Villach von innerregionalen Wanderungen d.h. von Zuwanderung aus anderen Kärntner Gemeinden profitiert. Zumeist stammen die Wanderungsgewinne aus strukturschwachen peripheren Gemeinden. Beispielsweise sind im Jahr 2019 279 Personen aus anderen Kärntner Gemeinden nach Villach gezogen. Durch nationale Wanderungen (von außerhalb Kärntens) profitierte Villach in diesem Jahr mit 27 Personen.

¹³⁰ Auspendler*innen 2019. Statistik Austria. URL: https://www.statistik.at/atlas/pendler/ (Zugriff, 13.1.2022).



Kurzbeschreibung dieses Indikators:

Die Komponenten der Bevölkerungsveränderung zeigen Geburten, Tode (Geburtenbilianz) sowie Zu- und Abwanderung (Wanderbilanz) nach Gemeinden, österreichweit und international für ein bestimmtes Gebiet.

Abbildung 45 Komponenten der Bevölkerungsveränderung 2019 Villach. Auszug aus dem FH-Demographie Dashboard.

Zametter (2022)

Die Wanderungsgewinne von Villach führen einerseits zu Leerständen am Land und erhöhen andererseits die Nachfrage nach Wohnraum und damit die Wohnkosten in der Stadt bzw. im unmittelbaren Umland. Hier gilt es interkommunale Wohnraumplanung zu betreiben und das Umland stärker zu involvieren. Dies stärkt die Stadt-Umland Kooperation, führt dazu, dass die positiven Ausbreitungseffekte des Zentrums in die Peripherie gestärkt werden und dass der Wohnbedarf der Stadt weniger stark steigt. Zusätzlich kann der geringe Dauersiedlungsraum geschont bzw. der Bodenverbrauch in der Gemeinde Villach reduziert werden. Durch praktikablen öffentlichen Verkehr lässt sich ein Teil der Wanderungen vermeiden. Neue technische Innovationen und Arbeitskonzepte wie "New-Work" führen auch dazu, dass vermehrt im Home-Office gearbeitet werden kann. Eine Reduktion der stark steigenden Pendler*innenströme könnte so gemeinsam gesteuert werden. Dies führt zu geringeren Wohnbedarf in der Stadt, zu reduzierten Verkehrs- und Lärmbelastungen vor Ort und damit zu höherer Lebensqualität. In weiterer Folge wird das Umland durch diese Maßnahmen gestärkt. Stärker noch profitiert die Stadt Villach von internationaler Zuwanderung. Im Jahr 2019 verzeichnet die Stadt Villach eine internationale Zuwanderung von 439 Personen laut dem FH-Demographie Dashboard. Gerade der Technologiesektor und die damit verbundenen Leitbetriebe brauchen Fachkräfte welche nicht vollständig vor Ort rekrutiert werden können. Dies führt zu einer starken Abhängigkeit von einem Unsicherheitsfaktor. Die internationale Wanderung ist wesentlich schwieriger zu steuern (bzw. kaum in größeren Maßen) als nationale oder innerregionale Wanderungsbewegungen. Dies erschwert die Wohnbedarfsplanung.

Auch viele Umlandgemeinden profitieren von den Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten der Technologiestadt Villach. Eine Analyse der LEADER Region Villach-Umland zeigt in 50 % der Gemeinden prognostizierte Zuwächse bis ins Jahr 2050. Die LEADER-Region verzeichnet die zweitbeste Entwicklung im Kontext der Bevölkerungsentwicklung aller LEADER Regionen Kärntens.

LEADER-Regionen	2017	2050	Differenz in Personen	Differenz in Prozent
LAG Villach-Umland	56923	56102	-821	-1,44
Verein Carnica-Region Rosental	31408	31013	-395	-1,26
LAG kärnten:mitte	98113	91443	-6670	-6,80
LAG Reg. Unterkärnten	95394	85905	-9489	-9,95
LAG Nockregion	49536	43014	-6522	-13,17
LAG Hermagor	19698	16590	-3108	-15,78
LAG Großglockner	29185	23147	-6038	-20,69

Abbildung 46 Prognostizierte Bevölkerungsveränderung der LAGs in Kärnten. Statistik Austria. Entnommen aus Demographie Check:Kärnten 2020. Zametter (2022)

Jene Gemeinden, welche näher bei Villach verortet sind, profitieren stärker. Beispielsweise wächst die Gemeinde Wernberg bis 2050 laut den Prognosen um 811 Personen bzw. um 8,49 %. Ein genauerer Blick beispielsweise zeigt, dass vor allem von internationaler Zuwanderung und Zuwanderung aus anderen Kärntner Gemeinden profitiert wird. Ein Blick auf die Pendler*innenstatistik zeigt, dass 1.167 Personen (55,60 %) nach Villach auspendeln. 321 Personen pendeln nach Klagenfurt (15,29 %). Hier werden wechselseitige Zusammenhänge deutlich, welche durch interkommunale Zusammenarbeit besser gestaltet werden können. In den anderen Wachstumsgemeinden verhält es sich ganz ähnlich. Die internationale Zuwanderung ist eine starke Triebkraft bei den Bevölkerungszuwächsen. Die Verlustgemeinden verlieren einerseits Bevölkerung an Gemeinden außerhalb Kärntens; vor allem Wien und Graz. Danach verlieren die Gemeinden Bewohner*innen an andere Gemeinden in Kärnten (vor allem an Villach und Klagenfurt).

Bevölkerungsentwicklung nach Gemeinden	2017	2050	Differenz in Personen	Differenz in Prozent
Hohenthurn	843	976	133	15,73
Finkenstein am Faaker See	8872	9.683	811	9,14
Wernberg	5567	6.039	472	8,49
Treffen am Ossiacher See	4393	4.684	291	6,62
Arnoldstein	7058	7.487	429	6,08
Afritz am See	1418	1.434	16	1,10
Velden am Wörther See	9038	9.067	29	0,32
Weißenstein	2946	2.644	-302	-10,2
Fresach	1244	1.083	-161	-12,93
Paternion	5872	5.049	-823	-14,02
Ferndorf	2152	1.829	-323	-15,00
Stockenboi	1607	1.364	-243	-15,12
Bad Bleiberg	2336	1.924	-412	-17,62
Nötsch im Gailtal	2232	1.782	-450	-20,14

Abbildung 47, Bevölkerungsentwicklung nach Gemeinden der LAG Villach-Umland. Auszug aus dem Demographie_Check:Kärnten 2020. Zametter (2022)

120

Eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen und die Veränderung von Familienstrukturen könnte den Trend der Reurbanisierung, gerade für Mittelstädte (20.000-100.000 Einwohner*innen) einläuten. Es ist für eine kleine Familie, für einen Single Haushalt oder für eine ältere alleinstehende Person kaum erstrebenswert im Stadt-Umland ein Einfamilienhaus zu beziehen. Es könnte dadurch zu einem zunehmenden Wohnbedarf in der Kernstadt kommen, da möglichst kompakte Wege und ein Verzicht auf den PKW präferiert werden.

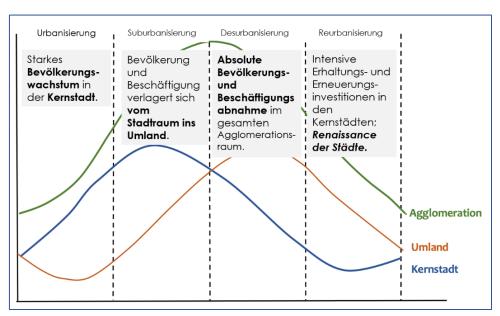


Abbildung 48 Lexikon der Geographie. Auszug aus der Präsentation im Rahmen des Demographie Workshop der LEADER-Region Villach-Umland. Nachbearbeitung Zametter (2022). ¹³¹

Einige demographische und gesellschaftliche Indikatoren und Trends signalisieren eine solche Trendwende wie beispielsweise die Höherbewertung städtischer Lebensstile (Phänomen Urbanisierung), der voranschreitende Strukturwandel und ein starkes Wachstum von Technologie und Dienstleistungen, vorausgehende Suburbanisierungstendenzen welche den Wohnraum in der Stadt vergleichbar bezahlbar werden lassen, höhere Verkehrskosten (Energie, Treibstoff, Versicherungen und Fahrzeuge), welche das Leben in der Kernstadt günstiger werden lassen und letztendlich auch die Zunahme von Singularisierungstendenzen und Haushalten ohne bzw. mit nur 1 Kind. Ein Reurbanisierungsprozess muss gestaltet werden, da die Zuwanderung in die Kernstadt lediglich von selektiven Gruppen in Anspruch genommen werden wird (siehe oben). Eine soziale Segregation der Stadt ist in diesem Szenario zu vermeiden. Längerfristige Prognose zeigen Bevölkerungsverluste im Umland von Villach.

¹³¹ Lexikon der Geographie. Phasenmodell für Agglomerationen. URL: https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/stadtentwicklungsmodell/7522 (Zugriff, 12.1.2021).

4.3. Schlussstatement

Innovationen, Forschung, wissensintensive Dienstleistungen, Global Players, vermehrte Bildungsangebote, höhere Karrierechancen, überdurchschnittliche Einkommen und die Möglichkeit eines urbanen Lebensstils ziehen immer mehr Menschen in die Stadt.

Zunehmende Urbanisierungsprozesse führen dazu, dass die Stadt auch in Kärnten zum bestimmenden Lebensmodell laut den Prognosedaten wird. Dies bringt große Herausforderungen in Hinblick auf die Entwicklung eines nachhaltigen, resilienten, inklusiven und gleichzeitig wettbewerbsfähigen Standortes mit sich.

Villach gehört zu den zentralen Wachstumszentren in Kärnten sowie im gesamten Alpen-Adria Raum und bietet ein vitales Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsumfeld. Es gilt die vorhandenen sozioökonomischen und infrastrukturellen Entwicklungspotentiale im Kontext einer zukunftsund chancenorientierten Stadtentwicklung in eine nächste Stufe weiterzuentwickeln und wechselseitige Rückkoppelungen mit dem aktuellen Stadtentwicklungskonzept zu suchen. Neue Erkenntnisse, neue Trends und neue Impulse treten gerade in der heutigen schnelllebigen Zeit immer häufiger zu Tage. Die Regionen in Kärnten und so auch die Stadt Villach agieren aktuell unter völlig neuen Rahmenbedingungen. Im Fokus der Entwicklung sollte nicht das Profitieren einzelner Interessensgruppen stehen, sondern ein qualitativer Wachstumspfad welcher zukünftige Entwicklungstrends in der Wohnbedarfsgestaltung inkludiert. Dies erfordert eine Anpassung des Wohnbedarfs an die demographische Entwicklung und die damit verbundene gestiegene Nachfrage nach Wohnraum. Jedoch gilt es nicht nur diese Nachfrage in Form von mehr Wohnraum zu befriedigen. Der demographische Wandel erfordert neben quantitativen auch qualitative Anpassungen. Bei Baumaßnahmen gilt es umfassende Nachhaltigkeitsaspekte einfließen zu lassen wie kompakte Siedlungsstrukturen, Belebung der Innenstädte, Reduktion des Bodenverbrauches, ein aktives Flächenrecycling, die Renovierung und Inwertsetzung von vorhandener Bausubstanz sowie die Implementierung von hochwertigen Rohstoffen in die Bausubstanz. Dies sichert künftigen Generationen Rohstoffe. Umfassende Sanierungen und Wärmedämmungen führen zu mehr Energieeffizienz und forcieren die Energiewende sowie das Erreichen der Klimaziele. Nachhaltige Energieproduktion reduziert die Abhängigkeit von internationalen Rohstoffmärkten und führt zu mehr Resilienz. Im Zentrum demographischer Transformationsprozesse steht auch die Veränderung der Bevölkerungsstruktur und damit verbundene soziale Aspekte die gleichermaßen mitentwickelt werden müssen. Es gilt leistbaren Wohnraum zu schaffen, das Wohnumfeld qualitativ aufzuwerten durch mehr Kinderbetreuungsplätze, durch das Investieren in Pflege und Betreuung, durch barrierefreie Wohneinheiten und Stadtgestaltung, durch den Ausbau des öffentlichen Verkehrs, durch vermehrte Bildungsangebote, neue Einkommenschancen für alle Bürger*innen, durch Inklusion und Teilhabe auch für Randgruppen und eine vermehrte Kooperation mit dem Umland sowie den Kärntner Regionen im Allgemeinen. Stadt-, Umland und Peripherie hängen in der Entwicklung zusammen. Nur gemeinsam können die Entwicklungsunterschiede reduziert und damit ausgeglichene Lebenschancen in Kärnten geschaffen werden. Die Unterschiedlichen Lebensbedingungen in Kärnten führen sehr oft zu Wanderungsbewegungen. Diese führen zu Leerständen am Land und erhöhen den Druck auf Wohnraum in der Stadt. Die Herausforderungen zur Gestaltung des demographischen Wandels lassen sich damit nur gemeinsam und in abgestimmter, koordinierter Weise lösen. Villach hat dafür beste Voraussetzungen.

4.4. Literatur- und Quellenverzeichnis

Broll, Gabriele / Egner, Heike / Leser, Hartmut et. al (2017): Diercke Wörterbuch Geographie. Westermann Verlag.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011): Multiplikator und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen. BMVBS-Online-Publikation, Nr. 20/2011. Eigenverlag. URL: https://bit.ly/389vG2K (zugegriffen am: 21.04.2022).

Land Kärnten, Abteilung 10 (2021): Masterplan Ländlicher Raum Kärnten. Eigenverlag. URL: https://bit.ly/3MjRGGU (zugegriffen am: 21.04.2022).

Seger, Martin (2019): Österreich Raum und Gesellschaft. Vermessung der Landschaft – Porträts der Bundesländer. Naturwissenschaftlicher Verein für Kärnten.

Stainer-Hämmerle, Kathrin / Zametter, Thomas (2020): Demographie_Check:Kärnten 2020. Eine Studie im Auftrag des Landes Kärnten. Abteilung 10, Land- und Forstwirtschaft, Ländlicher Raum. Eigenverlag. URL: https://bit.ly/3EzZMZq (zugegriffen am: 21.04.2022).

Wastl, Rudolf (2020): Wanderungsmotive ausgewählter Bevölkerungsgruppen in Kärnten. In: Mitteilungen der Österr. Geographischen Gesellschaft, 162. Jg., S. 343-368. Eigenverlag.

Internetquellen

WIBIS Kärnten (2021): Beschäftige im Technologiesektor Stadt Villach. URL: https://wibis.kwf.at/fileadmin/user-upload/wibis-kaernten/regionsprofile/2021-11/B202 PROFIL 2 Daten 09.11.2021.pdf (zugegriffen am: 16.12.2021).

Statistik Austria (2021): Wohnen und Energie Österreich. URL: https://www.statistik.at/web-de/presse/126143.html (zugegriffen am: 21.12.2021).

WiBIS Kärnten (2021): Bausektor Datenbeispiele im Landesprofil Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/fileadmin/user-upload/wibis-kaernten/regionsprofile/2021-11/AT21 PROFIL 2 Daten 09.11.2021.pdf (zugegriffen am: 20.12.2021).

WIBIS Kärnten (2021): Bausektor Datenbeispiele aus dem Bezirk Villach-Land. URL: https://wibis.kwf.at/fileadmin/user-upload/wibis-kaernten/regionsprofile/2021-11/B207-PROFIL-2-Daten-09.11.2021.pdf (zugegriffen am: 20.12.2021).

WIBIS Kärnten (2021): Unternehmen im Landesprofil Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/fileadmin/user-upload/wibis-kaernten/regionsprofile/2021-11/AT21-PROFIL-2-Daten-09.11.2021.pdf (zugegriffen am: 16.12.2021).

WIBIS Kärnten (2021): Unternehmen in der NUTS 3 Region Klagenfurt-Villach. URL: https://wibis.kwf.at/fileadmin/user-upload/wibis-kaernten/regionsprofile/2021-11/AT211 PROFIL 2 Daten 09.11.2021.pdf (zugegriffen am: 20.12.2021).

Deutsches Handelsblatt (2021): 16 Zukunftsbranchen. URL:

https://www.handelsblatt.com/politik/international/kolumne-globale-trends-die-magischen-16-zukunftsindustrien/27106918.html?ticket=ST-1766726-lqqSSBspbRAY6WMAurGB-cas01.example.org (zugegriffen am: 16.12.2021).

Statistik Austria (2021): Ausländische Staatsangehörige nach Gemeinden und Bezirken. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (zugegriffen am: 20.12.2021).

Statistik Austria (2021): Anzahl an Kindern pro Frau nach Bezirken. URL: http://www.statistik.at/web-de/statistiken/menschen-und-gesellschaft/bevoelkerung/demographische indikatoren/index.html (zugegriffen am: 20.12.2021).

Statistik Austria (2021): Durchschnittliche Anzahl von Kindern nach Bezirken. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (zugegriffen am: 21.12.2021).

WIBIS Kärnten (2021): Entwicklung Bruttomedianeinkommen der Stadt Villach. URL: https://wibis.kwf.at/wirtschaft/einkommen/bruttomedianeinkommen/ (zugegriffen am: 12.1.2021).

WIBIS Kärnten (2021): Geschlechterspezifische Einkommensentwicklung von Villach. URL: https://wibis.kwf.at/wirtschaft/einkommen/bruttomedianeinkommen/ (zugegriffen am: 12.1.2021).

Spektrum.de (2021): Phasenmodell für Agglomerationen. URL: https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/stadtentwicklungsmodell/7522 (zugegriffen am: 12.1.2021).

WBIS Kärnten (2021): Bruttomedianeinkommen der Kärntner Bezirke 2020. URL: https://wibis.kwf.at/wirtschaft/einkommen/bruttomedianeinkommen/ (zugegriffen am: 12.1.2021).

Statistik Austria (2022): Familien nach Anzahl an Kindern in % nach Gemeinden und Bezirken. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (zugegriffen am: 17.1.2022).

Statistik Austria (2022): Familien nach Anzahl an Kindern 2011-2019. Eigene Berechnung. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (zugegriffen am: 17.1.2022).

WIBIS Kärnten (2022): Dauersiedlungsraum der Bezirke in Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/flaeche/dauersiedlungsraum/ (zugegriffen am: 11.1.2022).

WKO Statistik (2022): Dauersiedlungsraum in % der Landesfläche nach Bundesländern. URL: http://wko.at/statistik/bundesland/Fl%C3%A4cheBen.pdf (zugegriffen am: 12.1.2022).

WIBIS Kärnten (2022): Dauersiedlungsraum in km² nach Bezirken in Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/flaeche/dauersiedlungsraum/dauersiedlungsraum/ (zugegriffen am: 12.1.2022).

Statistik Austria (2022): Altersentwicklung der Stadt Villach. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (zugegriffen am: 17.1.2022).

Statistik Austria (2022): Einpendler*innenströme der Stadt Villach. URL: https://www.statistik.at/atlas/pendler/ (zugegriffen am: 11.1.2022).

Statistik Austria (2022): Durchschnittlich Größe der Privathaushalte nach Gemeinden und Bezirken. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (zugegriffen am: 17.1.2022).

Statistik Austria (2022): STATatlas interaktive Karten und Daten. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (zugegriffen am: 17.1.2022).

WIBIS Kärnten (2022): Dauersiedlungsraum zu Katasterfläche in % (Bezirke). URL: https://wibis.kwf.at/flaeche/dauersiedlungsraum/dauersiedlungsraum/wibis/dauersiedlungsflaecheanderkatasterflaechein/kaerntenbezirke/bestand/#tab=tab-map (zugegriffen am: 11.1.2022).

Statistik Austria (2022): Anteil Dauersiedlungsraum – regionale Gliederung Österreich. URL: https://www.statistik.at/atlas/?mapid=topo_regionale_gliederung_oesterreich&layerid=layer11 (zugegriffen am: 11.1.2022).

Deutsches Institut für Urbanistik (2022): Was ist doppelte Innenentwicklung? URL: https://difu.de/nachrichten/was-ist-eigentlich-doppelte-innenentwicklung (zugegriffen am: 12.1.2022).

Mietervereinigung (2022): Entwicklung der Mietkosten. URL: https://mietervereinigung.at/773/fragen-und-antworten-zur-wohnungssuche (zugegriffen am: 12.1.2022).

Austria Presse Agentur (2022): Analyse der Wohnkosten von 117 Öster. Bezirken. URL: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS-20161018 OTS0057/neuer-immobilienscout24-immodex-2016-ende-der-verschnaufpause-die-preise-steigen-wieder (zugegriffen am: 12.1.2022).

Bundeskanzleramt (2022): Gender Pay Gap. URL:

https://www.bundeskanzleramt.gv.at/agenda/frauen-und-gleichstellung/gleichstellung-amarbeitsmarkt/einkommen-und-der-gender-pay-gap.html (zugegriffen am: 13.1.2022).

WIBIS Kärnten (2022): Arbeitslosenquoten in Villach und Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/arbeit/arbeitslosenquoten/nach-geschlecht/ (zugegriffen am: 12.1.2022).

WIBIS Kärnten (2022): Geschlechterspezifische Arbeitslosenquote von Villach. URL: https://wibis.kwf.at/arbeit/arbeitslosenquoten/nach-geschlecht/ (zugegriffen am: 12.1.2022).

Statistik Austria (2022): Auspendler*innen 2019 Villach. URL: https://www.statistik.at/atlas/pendler/ (zugegriffen am: 13.1.2022).

Europäische Union (2022): Der EU Green Deal. URL: https://cor.europa.eu/de/news/Pages/GREEN-DEAL-GOING-LOCAL.aspx (zugegriffen am: 13.1.2022).

WIBIS Kärnten (2022): Gründungen von Unternehmen nach Bezirken in Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/wirtschaft/unternehmen/gruendungen/ (zugegriffen am: 7.4.2022).

WIBIS Kärnten (2022): Entwicklung des Bruttoregionalprodukt NUTS 3 Regionen Kärnten. URL: <a href="https://wibis.kwf.at/wirtschaft/wertschoepfung/bruttoregionalprodukt/wibis/bruttoregionalprodukt/wibis/bruttoregionalprodukt/mi

WIBIS Kärnten (2022): Entwicklung des Bruttoregionalproduktes (NUTS 3) Kärnten. URL: https://wibis.kwf.at/wirtschaft/wertschoepfung/bruttoregionalprodukt/wibis/bruttoregionalproduktinmio-eur/kaerntennutsregionen/zeitreihe/ (zugegriffen am: 7.4.2022).

Statistik Austria (2022): Fertiggestellte Wohnungen 2011-2019 in Villach. URL: https://www.statistik.at/atlas/ (zugegriffen am: 17.1.2022).

Statistik Austria (2022): Zweitwohnsitze und Multilokalität. URL: http://statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=Lates tReleased&dDocName=106309 (zugegriffen am: 8.4.2022).

SDGWatch Austria (2022): Die SDG's (Sustainable Development Goals). URL: https://www.sdgwatch.at/de/ueber-sdgs/ (zugegriffen am: 11.4.2022).

Bundeskanzleramt (2022): Die Agenda 2030. URL:

https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/nachhaltige-entwicklung-agenda-2030/entwicklungsziele-agenda-2030.html (zugegriffen am: 11.4.2022).

Europäische Union (2022): Urban Agenda. URL: https://ec.europa.eu/futurium/en/urban-agenda.html (zugegriffen am: 11.4.2022).

Bundesministerium des Inneren und der Heimat Deutschland (2022): Neue Leipzig Charta. URL: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklaerungen/neue-leipzig-charta-2020.pdf? blob=publicationFile&v=6 (zugegriffen am: 11.4.2022).

5. Bürger*innenbefragung

5.1. Einleitung

Der vorliegende Bericht fasst die wichtigsten quantitativen Ergebnisse der Bürger*innenbefragung zusammen. Neben den quantitativen Daten, wurden auch qualitative Aussagen von Bürger*innen erhoben. Diese sind vollständig im Anhang zu finden. Darüber hinaus enthält der Anhang auch eine vollständige Präsentation der quantitativen Umfrageergebnisse.

5.2. Ausgangssituation

Von 22.2.2022 bis 15.3.2022 wurde eine Onlineumfrage zum Thema "Wohnen in Villach' durchgeführt. Die Bürger*innen wurden über unterschiedliche digitale Kanäle zur Teilnahme eingeladen. Dazu zählt beispielsweise die Facebook Seite der Statutarstadt Villach (https://www.facebook.com/stadtvillach), aber auch alternative Kanäle wie der digitale Nachrichtendienst "5 Minuten Villach' (https://www.5min.at/villach/). Für die Durchführung der Umfrage wurde das Umfragetool Lime Survey (https://www.limesurvey.org/de/) mit der Lizenz der Fachhochschule Kärnten verwendet. Die Auswertungsmethoden beinhalten deskriptive Analysen und Regressionsanalysen. Ausgewertet wurden die Daten mittels IBM SPSS Statistics 26. Insgesamt nahmen 1172 Personen an der Umfrage teil. Um auch Personen mit nichtdeutscher Muttersprache die Teilnahme an der Umfrage zu ermöglichen, bestand die Möglichkeit den gesamten Fragebogen auf Deutsch oder Englisch auszufüllen. Insgesamt wurde der Fragebogen 1154 (98,5%) mal auf Deutsch und 18 (1,5%) mal auf Englisch ausgefüllt.

5.3. Charakteristika der Umfrageteilnehmer*innen

Von den 1172 Personen die an der Umfrage teilnahmen, gaben 426 (36,3%) an männlich zu sein, 670 (57,2%) gaben an weiblich zu sein und 4 (0,3%) Personen fühlten sich dem diversen Geschlecht zugehörig. 72 (6,1%) der befragten Personen machten keine Angaben hinsichtlich ihres Geschlechtes.

Das Alter der Umfrageteilnehmer*innen stieg von n=5 in der Altersgruppe bis 19 Jahren auf das Maximum von n=154 Studienteilnehmer*innen in der Altersgruppe von 35-39 Jahren. Danach begannen die Umfrageteilnehmer*innen innerhalb der individuellen Altersgruppen wieder zu sinken bis in der Altersgruppe 80+ das Minimum von n=4 erreicht wurde. 214 (18,3%) der befragten Personen machten keine Angaben hinsichtlich ihres Alters.

87% der Teilnehmer*innen besaßen die österreichische Staatsbürgerschaft, 7% gaben eine alternative Nationalität an und 6% machten keine Angaben hinsichtlich ihrer Nationalität. Zu den am häufigsten genannten alternativen Nationalitäten zählen in absteigender Reihenfolge Deutsch, Kroatisch, Italienisch Bosnisch und Slowenisch.

Insgesamt haben 789 (67%) Personen angegeben derzeit erwerbstätig zu sein. Weitere 159 (14%) befanden sich in Pension, gefolgt von 89 (8%) die derzeit nicht erwerbstätig sind. 37 (3%) Personen befanden sich zum Zeitpunkt der Umfrage in Ausbildung und 5 (0,5%) Personen leisteten den allgemeinen Grundwehr- bzw.- Zivildienst ab. 93 (8%) der befragten Personen machten keine Angaben hinsichtlich ihres derzeitigen Berufes.

1084 (92%) Personen gaben an derzeit in Villach zu Wohnen. Weitere 53 (4,5%) gaben an, derzeit nicht in Villach zu wohnen. Jene Personen kamen unter anderem aus Klagenfurt, Salzburg, Spittal an der Drau oder Wien. 35 (3%) der befragten Personen machten keine Angaben hinsichtlich ihres derzeitigen Wohnortes. Von jenen Personen die angegeben hatten in Villach zu wohnen, wohnte ca. 1/3 (344 Personen) in der Villacher Innenstadt und 2/3 (680 Personen) am Stadtrand von Villach. Die in der Studie durchgeführten Analysen und Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf Umfrageteilnehmer*innen die angegeben haben in Villach zu wohnen.

5.4. Lebenszyklusmodell

Das Thema Wohnen, die Bedürfnisse die Personen in diesem Themenfeld haben und auch die Zufriedenheit mit der jeweiligen Wohnsituation sind abhängig von der Lebensphase in der sich die Bürger*innen derzeit befinden. Jüngere Personen haben andere Bedürfnisse als Personen in einer mittleren oder älteren Altersklasse. Darüber hinaus spielt bei der Beurteilung unterschiedlicher Wohnfaktoren auch die Art des Haushaltes eine Rolle. Einpersonenhaushalte haben andere Bedürfnisse als Mehrpersonenhaushalte. Bei den Mehrpersonenhaushalten macht es des Weiteren einen Unterschied ob diese mit oder ohne Kinder wohnen. Um die Unterschiede innerhalb der einzelnen Bewertungskategorien auch innerhalb des Lebenszyklusmodelles darstellen zu können, wurden unterschiedliche Subgruppen hinsichtlich der jeweiligen Altersklasse und der derzeitigen Haushaltsgröße gebildet. Die folgende stellt die Personen innerhalb der jeweiligen Lebenszyklus- Subsamples gegenüber.

Altersgruppe Haushaltsart	18 - 34	35 - 49	50+
Einpersonenhaushalte	64	50	75
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	100	71	147
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	102	204	66

Tabelle 19: Personen innerhalb der jeweiligen Lebenszyklus- Subsamples

5.5. Generelle Einstellung zu Villach

Insgesamt würden die befragten Villacher*innen zu 89% (n=1079) zustimmen, dass Sie gerne in Villach wohnen. Dieser Zustimmungsgrad entspricht einer Schulnote von 1,46. Mit einem Zustimmungsgrad von 85% (n=1078) gaben die befragten Villacher*innen an, dass sie sich mit Villach verbunden fühlen. Dieser Wert entspricht einer Schulnote von 1,61. Weitere 81% (n=1076) der Villacher*innen würden vollkommen zustimmen, dass Villach eine hohe Lebensqualität hat (Schulnote 1,76) und 65% (n=1060) sind der Meinung, dass Villach eine hohe Wohnqualität hat. Zwischen Frauen und Männern bestehen nur geringe Unterschiede hinsichtlich der generellen Einstellung zu Villach. Der größte Unterschied ist in der Beurteilung der Wohnqualität zu finden. Während Frauen zu 65% (n=618) zustimmen, dass Villach eine hohe Wohnqualität hat, ist dieses Kriterium bei den Männern mit 67% (n=386) etwas besser bewertet.

Anders sieht die Situation zwischen Villacher*innen mit Umzugswunsch (n=425 – 430) und Villacher*innen ohne Umzugswunsch (n=425 – 430) aus. Während Personen mit Umzugswunsch die generelle Einstellung zu Villach, über alle Kategorien hinweg, schlechter bewerten als der Durchschnitt, scheint bei Villacher*innen ohne Umzugswunsch der entgegengesetzte Effekt aufzutreten. Personen aus dieser Gruppe bewerten die generelle Einstellung zu Villach besser als der Durchschnitt der Befragten. Den größten Unterschied gibt es hinsichtlich der Wohnqualität. 59% (n=425) der Villacher*innen mit Umzugswunsch sind der Meinung, dass Villach eine hohe Wohnqualität hat. Demgegenüber stehen Villacher*innen ohne Umzugswunsch die mit 75% (n=421) zustimmen würden, dass Villach eine hohe Wohnqualität hat. Die folgende Abbildung stellt die Mittelwerte der beiden Gruppen sowie den Mittelwert aller Villacher*innen gegenüber.

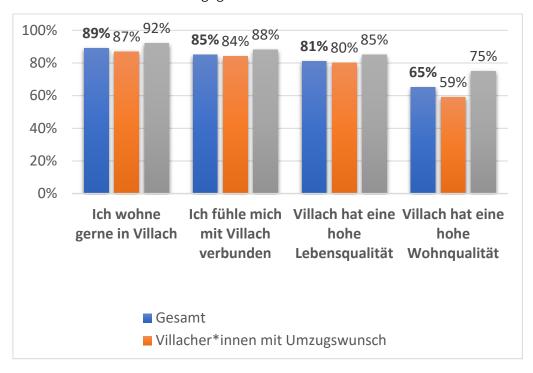


Abbildung 49: Generelle Einstellung zu Villach

Für das Lebenszyklusmodell wurde ein Mittelwert über alle vier Bewertungskategorien gebildet. Eine detaillierte Übersicht ist in der Präsentation im Anhang zu finden. Innerhalb des Lebenszyklusmodelles sind beim Vergleich der Haushaltsgrößen keine großen Unterschiede hinsichtlich der generellen Einstellung zu Villach erkennbar. Wie die folgende Tabelle zeigt, bestehen jedoch Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Altersgruppen hinsichtlich der generellen Einstellung zu Villach. Während die generelle Einstellung in der jungen Altersgruppe auf der Schulnotenskala zwischen 1,93 und 1,95 schwankt, ist die Schwankungsbreite in der Altersgruppe 35 – 49 mit 1,73-1,78 schon deutlich besser ausgeprägt. Den positivsten Wert hinsichtlich der generellen Einstellung zu Villach gibt es in der Altersgruppe 50+ mit einer Schulnote zwischen 1,58 und 1,68.

Altersgruppe	18 - 34	35 - 49	50+
Haushaltsart			
Einpersonenhaushalte	1,93	1,73	1,58
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	1,95	1,75	1,62
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	1,93	1,78	1,68

Tabelle 20: Generelle Einstellung zu Villach nach dem Lebenszyklusmodell (Schulnotenskala)

5.6. Umgebungsfaktoren

Im Teilbereich der Umgebungsfaktoren wurden die Bedeutsamkeit von, und die Zufriedenheit mit dreizehn unterschiedlichen Kriterien die das tägliche Leben der Villacher*innen beeinflussen untersucht.

5.6.1. Bedeutsamkeit

Über alle Villacher*innen hinweg wurden die medizinische Versorgung (96%, n=1080), die Sauberkeit (95%, n=1067) und das Angebot an Grünflächen, Parks und Plätzen (89%, n=1074) als bedeutsamste Kriterien angegeben. Am wenigsten Bedeutung hatte für die befragten Villacher*innen die Versorgung mit Sportanlagen (74%, n=1062), das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln (73%, n=1079) sowie die Versorgung mit Spielplätzen (73%, n=1035).

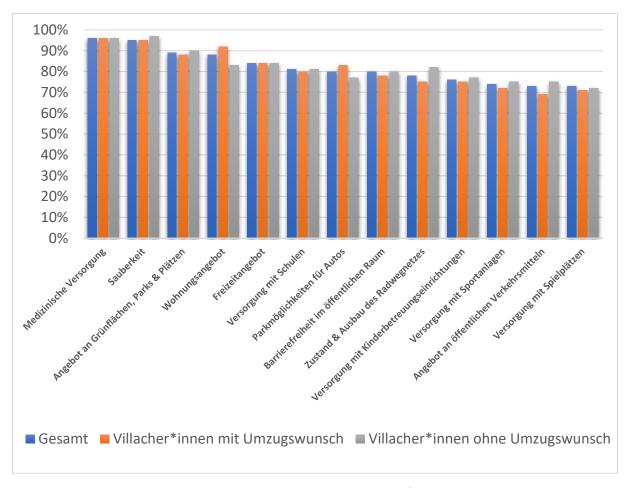


Abbildung 50: Bedeutsamkeit von Umgebungsfaktoren

Auch bei den Umgebungsfaktoren gab es wieder eine Reihe an Unterschieden zwischen Villacher*innen mit, und ohne Umzugswunsch. Wie obige Abbildung zeigt, scheinen für Villacher*innen ohne Umzugswunsch die Umgebungsfaktoren Sauberkeit, Angebot an Grünflächen und Parks, der Zustand und Ausbau des Radwegnetzes, die Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen, die Versorgung mit Sportanlagen und das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln wichtiger zu sein als den Durchschnitt für Umfrageteilnehmer*innen. Dem gegenüber stehen wieder die Villacher*innen mit Umzugswunsch. Für diese Gruppe ist verständlicherweise das Wohnungsangebot, aber auch Parkmöglichkeiten für Autos bedeutsamer als für den Durchschnitt Umfrageteilnehmer*innen.

5.6.2. Zufriedenheit

Die folgende Abbildung stellt die Zufriedenheit mit den Umgebungsfaktoren für das Gesamtsample sowie für Villacher*innen mit, und ohne Umzugswunsch graphisch gegenüber. Bei der Untersuchung der Zufriedenheit mit den ausgewählten Umgebungsfaktoren ergibt sich ein anderes Bild als bei der Untersuchung der Bedeutsamkeit. Am zufriedensten sind die befragten Villacher*innen mit der Versorgung mit Schulen (77%, n=815), der medizinischen

Versorgung (76%, n=1060) sowie mit der Sauberkeit (71%, n=1058). Am unzufriedensten sind die Villacher*innen mit den Parkmöglichkeiten für Autos (55%, n=1044), dem Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln (51%, n=1001) und dem Wohnungsangebot (45%, n=992).

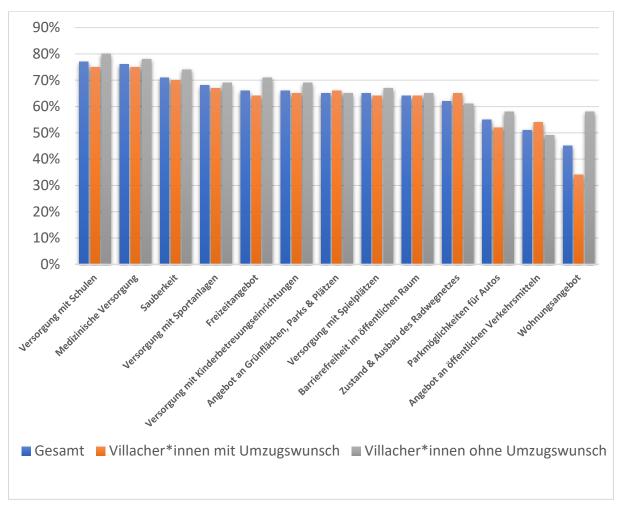


Abbildung 51: Zufriedenheit mit Umgebungsfaktoren

Personen mit Umzugswunsch sind mit dem Angebot an Grünflächen, Parks und Plätzen, dem Zustand und Ausbau des Radwegnetzes und dem Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln zufriedener als der Durchschnitt der Umfrageteilnehmer*innen. Weniger zufrieden als der Durchschnitt der Befragten, sind die Villacher*innen mit Umzugswunsch mit der Versorgung an Schulen, der medizinischen Versorgung, der Sauberkeit, der Versorgung mit Sportanlagen, dem Freizeitangebot, der Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen, der Versorgung mit Spielplätzen, den Parkmöglichkeiten für Autos und dem Wohnungsangebot. Zufriedener als der Durchritt der befragten Teilnehmer*innen, sind die befragten Villacher*innen ohne Umzugswunsch, mit der Versorgung an Schulen, der medizinischen Versorgung, der Sauberkeit, Versorgung mit Sportanlagen, dem Freizeitangebot, der Versorgung Kinderbetreuungseinrichtungen, der Versorgung mit Spielplätzen, der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, den Parkmöglichkeiten für Autos und dem Wohnungsangebot. Im Gegensatz dazu sind jene Personen ohne Umzugswunsch unzufriedener mit dem Zustand und Ausbau des Radwegnetzes und dem Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln.

In der Altersgruppe 18 – 34 sind Mehrpersonenhaushalte mit Kindern am zufriedensten mit den Umgebungsfaktoren. In der Altersgruppe 35 – 49 sind Einpersonenhaushalte und Mehrpersonenhaushalte mit Kindern zufriedener mit den untersuchten Umgebungsfaktoren als Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder. In der Altersgruppe 50+ zeichnet sich hingegen ein sehr homogenes Bild hinsichtlich der Zufriedenheit mit Umgebungsfaktoren ab. Auch im Bereich der Umgebungsfaktoren scheint die Zufriedenheit mit steigendem Alter zu steigen, wobei die Mehrpersonenhaushalte mit Kindern in den Altersgruppen 18 – 34 & 35 – 49 durch eine annähernd gleiche durchschnittliche Zufriedenheitsbewertung gekennzeichnet sind. Die folgende Tabelle fasst die Zufriedenheit mit den untersuchten Umgebungsfaktoren im Lebenszyklusmodell zusammen.

Altersgruppe	18 - 34	35 - 49	50+
Haushaltsart			
Einpersonenhaushalte	2,60	2,40	2,35
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	2,61	2,50	2,31
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	2,41	2,40	2,31

Tabelle 21: Zufriedenheit mit Umgebungsfaktoren im Lebenszyklusmodell (Schulnotenskala)

5.6.3. Zusammenhang von Zufriedenheit und Bedeutsamkeit

Stellt man die Zufriedenheit und die Bedeutung der unterschiedlichen Umgebungsfaktoren gegenüber, so wird deutlich, dass die Zufriedenheit mit den Kriterien Wohnungsangebot, Parkmöglichkeiten für Autos, Zustand und Ausbau des Radwegnetzes und Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln unter dem Durchschnitt der Zufriedenheitsbewertung für alle Untersuchten Faktoren liegt. Wird nun auch die Bedeutsamkeit (Wichtigkeit) der einzelnen Faktoren miteinbezogen, so wird deutlich, dass nur das Wohnungsangebot als überdurchschnittlich wichtig, jedoch die Zufriedenheit mit diesem Faktor unterdurchschnittlich hoch bewertet wurde. Abbildung die beschriebene Die folgende stellt Zufriedenheit/Wichtigkeit-Matrix graphisch dar.

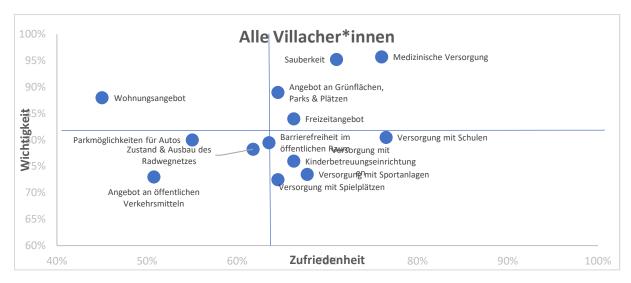


Abbildung 52: Zufriedenheit/Wichtigkeits-Matrix

Auch in dieser Darstellungsform gibt es Unterschiede zwischen Villacher*innen mit und ohne Umzugswunsch. Während für Villacher*innen mit Umzugswunsch das Wohnungsangebot und die Parkmöglichkeiten für Autos mit hoher Wichtigkeit, aber geringer Zufriedenheit ausgeprägt sind, ist für Villacher*innen ohne Umzugswunsch nur der Zustand und Ausbau des Radweges durch hohe Wichtigkeit aber geringe Zufriedenheit gekennzeichnet. Die Zufriedenheit/Wichtigkeits-Matrix für Villacher*innen mit und ohne Umzugswunsch sind im Anhang zu finden.

5.7. Die derzeitige Wohnsituation

Der Großteil (847 [79%]) der befragten Villacher*innen wohnt in einem Mehrparteienhaus. Weitere 144 (13%) wohnen in einem Einfamilienhaus, gefolgt von 34 (3%) die ein Zweifamilienhaus bewohnen, 28 (3%) die ein Reihenhaus bewohnen, und 16 (2%) Personen die eine Doppelhaushälfte bewohnen. Zu den Sonstigen angegebenen Wohngebäudetypen zählen private Fabrikgebäude mit Wohneinheiten sowie Hotels.

Im Schnitt wohnen 2,47 Personen im gemeinsamen Haushalt der befragten Villacher*innen. Den Großteil machen mit 383 (35,3%) die Zweipersonenhaushalte aus. Danach kommen mit 232 (21,4%) Nennungen die Einpersonenhaushalte gefolgt von 222 (20,5%) Nennungen bei den Dreipersonenhaushalten, 165 (15,2%) Nennungen bei den Vierpersonenhaushalten und 38 (3,5%) Nennungen bei den Fünfpersonenhaushalten. Haushalte mit mehr als 5 Personen machen mit insgesamt 14 (1,3%) Nennungen den geringsten Anteil aus.

49,2% der befragten Villacher*innen leben mit Kindern im gemeinsamen Haushalt. Den Großteil machen Haushalte mit einem Kind unter und/oder einem Kind über 10 Jahren aus. Danach folgen Haushalte in welchen zwei Kinder unter und/oder zwei Kinder über Jahren wohnen. 12 Personen gaben an, dass sie mit 3 Kindern unter 10 Jahren im gemeinsamen Haushalt leben und weitere 10 gaben an, dass sie mit 3 Kindern über 10 Jahren im gemeinsamen Haushalt leben.

Der Großteil der befragten Villacher*innen (63,1%) wohnt als Hauptmieter zur Miete. 30,1% der Befragten gaben an, im selbstgenutzten Eigenheim zu wohnen. 3,1% wohnen zur Untermiete z.B. in einer Wohngemeinschaft. Die kleinste Gruppe innerhalb der Umfrageteilnehmer*innen macht jene aus, die bei den Eltern wohnt (2,6%).

Der Großteil der befragten Villacher*innen die zur Miete wohnen (54,7%) gab an in einer Genossenschaftswohnung zu wohnen. 29,3% der Befragten gaben an, in privat vermietetem Wohnraum zu wohnen. 9,6% wohnen in einer Mietwohnung der Stadt Villach und weitere 3,3% in gewerblich vermietetem Wohnraum. In der Kategorie 'Sonstiges' sind Nennungen von Genossenschaftswohnungen wie BUWOG, Heimat, Land Kärnten oder Gemeindewohnung zu finden.

Der Mittelwert der Wohnraumgröße liegt bei 89,95 m2 (Std.-Abweichung: 35,30). Sowohl Median, als auch Modus liegen bei 80,00 m2. Knapp 80% der befragten Villacher*innen gaben an, eine Wohnraumgröße kleiner 121 m2 zu haben.

Am zufriedensten sind die befragten Villacher*innen derzeit mit der Lage des Wohnraumes (85%, n=1065), dem Bereich Balkon/Terrasse/Gartenanteil (74%, n=1036) und der Größe des Wohnraumes (74%, n=1006). Am unzufriedensten sind die Villacher*innen mit den Heizkosten (54%, n=1047), dem Spielplatz (53%, n=776) und der Miethöhe bzw. den Finanzierungskosten (52%, n=1006). Villacher*innen ohne Umzugswunsch sind hinsichtlich aller untersuchten Wohnfaktoren zufriedener als Villacher*innen mit Umzugswunsch.

In der Altersgruppe 18-34 sind Mehrpersonenhaushalte mit Kindern am zufriedensten mit den derzeitigen Wohnfaktoren. In der Altersgruppe 35-49 sind Mehrpersonenhaushalte mit und ohne Kinder zufriedener mit den untersuchten Wohnfaktoren als Einpersonenhaushalte. In der Altersgruppe 50+ sind Mehrpersonenhaushalte mit Kindern am zufriedensten mit den Wohnfaktoren, gefolgt von Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder und Einpersonenhaushalten.

Im Bereich der Wohnfaktoren scheint die Zufriedenheit mit steigendem Alter ebenfalls zu steigen, jedoch in einem geringeren Ausmaß als bei der generellen Einstellung zu Villach und den Umgebungsfaktoren. Die folgende Tabelle fasst die Zufriedenheit mit den untersuchten Wohnfaktoren im Lebenszyklusmodell zusammen.

Altersgruppe	18 - 34	35 - 49	50+
Haushaltsart			
Einpersonenhaushalte	2,54	2,53	2,31
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	2,61	2,28	2,17
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	2,53	2,37	2,10

Tabelle 22: Zufriedenheit mit Wohnfaktoren im Lebenszyklusmodell (Schulnotenskala)

5.8. Wohnen in Zukunft

432 der befragten Villacher*innen gaben an, innerhalb der nächsten 5 Jahre ihren Wohnort bzw. Wohnraum wechseln zu wollen. 433 Personen gaben an ihren Wohnort bzw. Wohnraum nicht innerhalb der nächsten 5 Jahre wechseln zu wollen. 219 Personen machten keine Angabe hinsichtlich eines perspektivischen Wohnort bzw. Wohnraumwechsels.

Die Mehrheit jener Personen die angegeben haben innerhalb der kommenden 5 Jahre umziehen zu wollen plant dies, da 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 (siehe Anhang für qualitatives Feedback).

Der Großteil der Personen die angegeben haben innerhalb der kommenden 5 Jahre umziehen zu wollen plant in ein Mehrparteienhaus oder ein Einfamilienhaus umzuziehen. Danach folgen Reihenhaus, Zweifamilienhaus sowie Doppelhaushälfte. In der Kategorie "Sonstiges" wurden Wohnräume wie beispielsweise Tiny House, Penthouse oder Container Haus genannt.

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.

5.9. Kausalitätsanalysen

Im Bereich der Kausalitätsanalysen werden Ursache- und- Wirkungszusammenhänge untersucht. Dazu wurden die Faktoren welche bei der generellen Einstellung zu Villach untersucht wurden als abhängige Variablen definiert. Die Grundannahme ist, dass die Zufriedenheit mit Umgebungsfaktoren und Wohnfaktoren das Wohlbefinden (Ich wohne gerne in Villach), die Verbundenheit (Ich fühle mich mit Villach verbunden), die empfundene Lebensqualität (Villach hat eine hohe Lebensqualität) und die wahrgenommene Wohnqualität (Villach hat eine hohe Wohnqualität) der Villacher*innen beeinflussen. Zur Untersuchung dieser Annahme wurden multiple lineare Regressionsmodelle erstellt.

Am besten erklären lässt sich die wahrgenommene Wohnqualität, die durch die Umgebungsfaktoren Sauberkeit (ß=.09, p=.043), das Freizeitangebot (ß=.11, p=.019) , und das Wohnungsangebot (ß=.39, p=.000) sowie durch die Wohnfaktoren Miethöhe / Finanzierungskosten (ß=.17, p=.000), den Schallschutz (ß=.09, p=.043), die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ß=.14, p=.000), die Nachbarschaft (ß=.13, p=.002) und die Größe des Wohnraumes (ß=.14, p=.000) beeinflusst wird.

Im Gegensatz dazu, wird die empfundene Lebensqualität durch die Umgebungsfaktoren Sauberkeit (ß=.18, p=.000) und das Freizeitangebot (ß=.27, p=.000) sowie durch die Wohnfaktoren Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ß=.21, p=.000), die allgemeine

Grünfläche (β =.10, p=.050), die Nachbarschaft insgesamt (β =.16, p=.000) und die Lage des Wohnraumes (β =.16, p=.000) beeinflusst.

Die Verbundenheit mit der Stadt Villach wird von den Umgebungsfaktoren Grünflächen und Parks (β =.10, p=.050), dem Freizeitangebot (β =.18, p=.001) dem Angebot an Schulen (β =.11, p=.045) und dem Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln (β =.09, p=.045) sowie den Wohnfaktoren Anbindung an den öffentlichen Verkehr (β =.20, p=.005) und der Lage des Wohnraumes (β =.12, p=.000) beeinflusst.

Abschließend üben die Umgebungsfaktoren Sauberkeit (β =.13, p=.005), Freizeitangebot (β =.26, p=.000), Angebot an Schulen (β =.15, p=.007) sowie die Wohnfaktoren Anbindung an den öffentlichen Verkehr (β =.21, p=.000) die Nachbarschaft insgesamt (β =.13, p=.003) und die Lage des Wohnraumes (β =.16, p=.000) einen Einfluss auf das Wohlbefinden der Villacher*innen aus.

Anhang

Anhang A Bürger*innenbefragung

- o PowerPoint-Präsentation der Ergebnisse
- o Tabelle mit den offenen Nennungen der Bürger*innen zur Befragung
- o Tabelle mit den offenen Nennungen zu den Gründen für einen geplanten Umzug





Wohnen in Villach 2022

Bernhard Guetz, BA MSc FH-Prof. Dr Alexander Schwarz-Musch

Ausgangssituation



Ausgangssituation

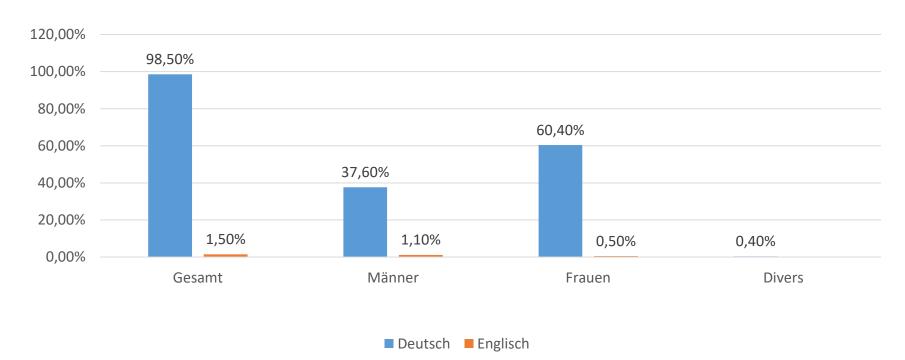
- Von 22.2.2022 bis 15.3. 2022 wurde über unterschiedliche digitale Kanäle eine Umfrage zum Thema "Wohnen in Villach" durchgeführt
- An der Umfrage nahmen insgesamt 1172 Personen teil
- Für die Durchführung der Umfrage wurde das Umfragetool Lime Survey verwendet
- Ausgewertet wurden die Daten mittels IBM SPSS Statistics 26
- Die Auswertungsmethoden beinhalten deskriptive Analysen und Regressionsanalysen



Sprache

Um Personen mit nichtdeutscher Muttersprache die Teilnahme an der Umfrage zu ermöglichen, bestand die Möglichkeit den gesamten Fragebogen auf Deutsch oder Englisch auszufüllen. Insgesamt wurde der Fragebogen 1154 (98,5%) mal auf Deutsch und 18 (1,5%) mal auf Englisch ausgefüllt

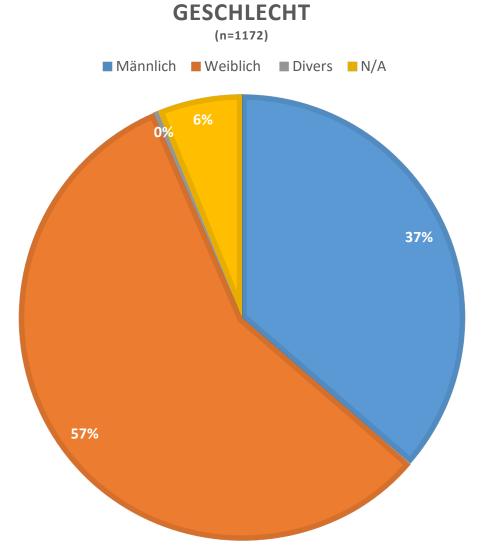
Fragebogendurchläufe nach Sprache



Charakteristika der Umfrageteilnehmer

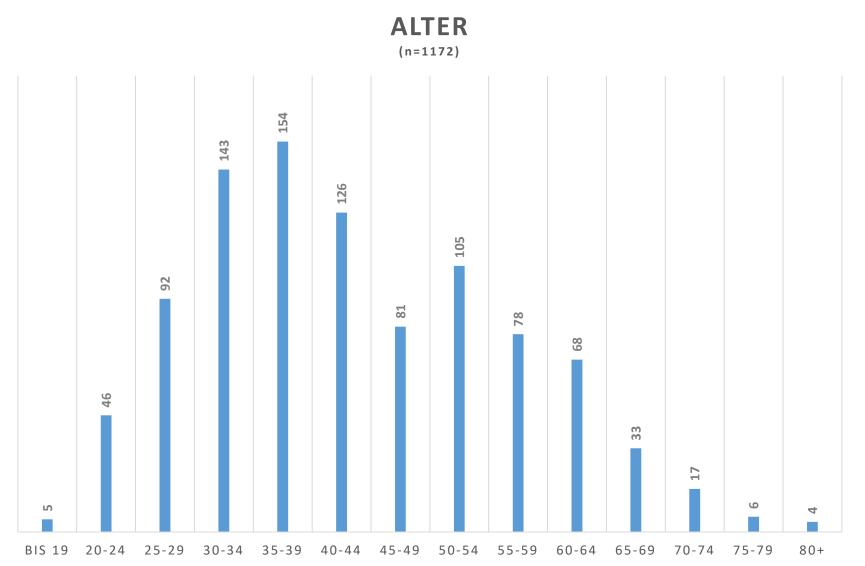


Charakteristika der Umfrageteilnehmer



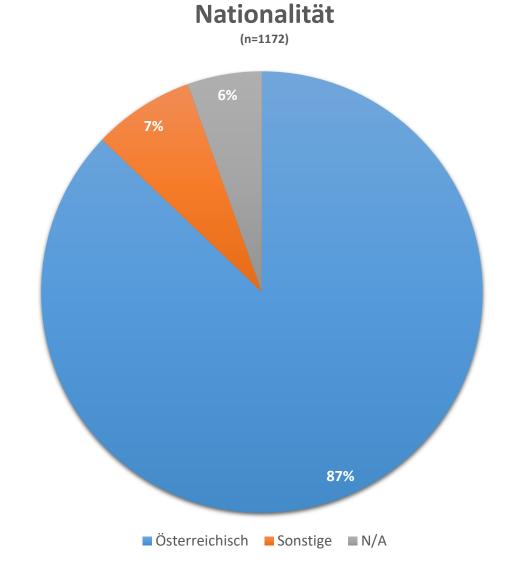
- **Insgesamt** haben **n=1172 Personen** an der Umfrage teilgenommen
- Davon gaben 426 (36,3%) an männlich zu sein, 670 (57,2%) gaben an weiblich zu sein und 4 (0,3%) Personen fühlten sich dem diversen Geschlecht zugehörig
- **72** (6,1%) der befragten Personen machten keine Angaben hinsichtlich ihres Geschlechtes





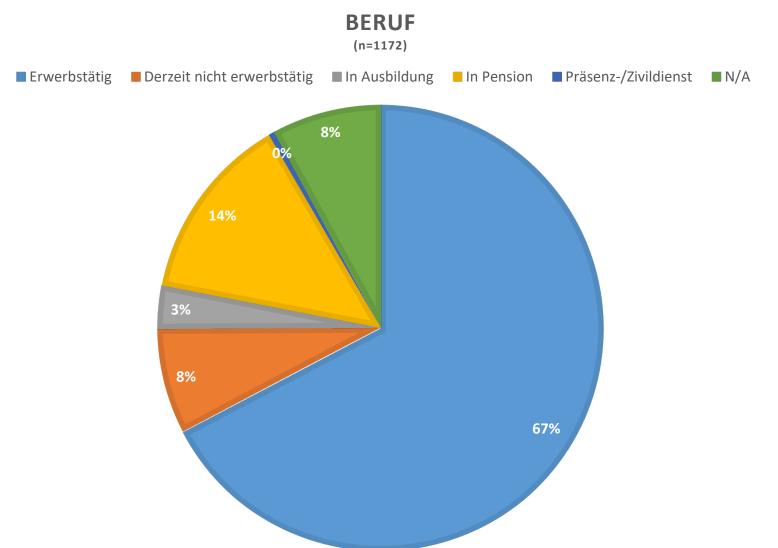
- Das Alter der Umfrageteilnehmer stieg von n=5 in der Altersklasse bis 19 Jahren auf das Maximum von n=154 Studienteilnehmer*innen in der Altersgruppe von 35-39 Jahren
- Danach begannen die Umfrageteilnehmer*innen innerhalb der individuellen Altersgruppen wieder zu sinken bis in der Altersgruppe 80+ das Minimum von n=4 erreicht wurde
- 214 (18,3%) der befragten
 Personen machten keine
 Angaben hinsichtlich ihres Alters
 WWW.FH-KAERNTEN.AT





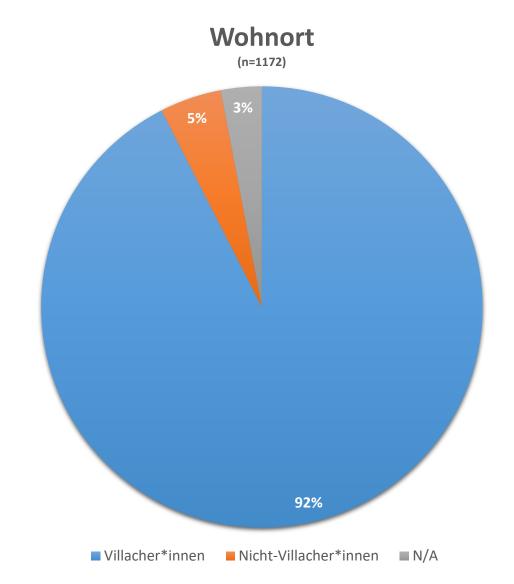
Nationalität Sonstige	n
Deutsch	29
Kroatisch	10
Italienisch	10
Bosnisch	5
Slowenisch	5
Tschechisch	2
Polnisch	2
Rumänisch	2
Serbisch	2
Syrisch	2
Bulgarisch	1
Französisch	1
Griechisch	1
Kosovarisch	1
Lettisch	1
Mazedonisch	1
Moldawisch	1
Neuseeländisch	1
Schweizerisch	1
Türkisch	1
Großbritannisch	1
Ukrainisch	1
US-Amerikanisch	1





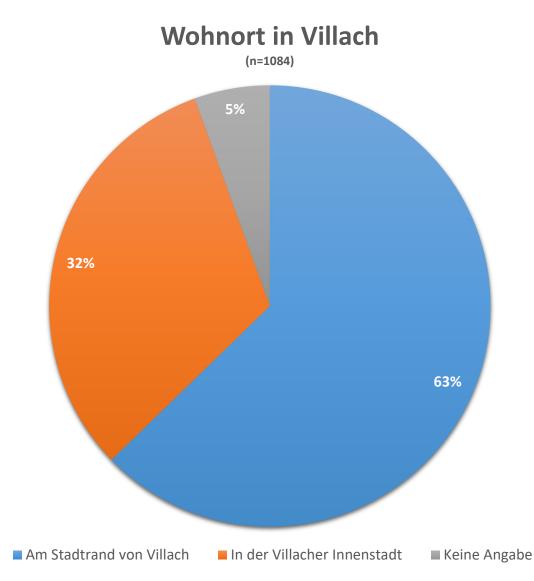
- Insgesamt haben n=789 (67%)
 Personen angegeben derzeit erwerbstätig zu sein
- Weitere 159 (14%) befanden sich in Pension, gefolgt von 89 (8%) die derzeit nicht erwerbstätig sind
- 37 (3%) Personen befanden sich zum Zeitpunkt der Umfrage in Ausbildung und 5 (0,5%) Personen leisteten den allgemeinen Grundwehr- bzw.-Zivildienst ab
- 93 (8%) der befragten Personen machten keine Angaben hinsichtlich ihres derzeitigen Berufes





- Insgesamt haben n=1084 (92%)
 Personen angegeben derzeit in Villach
 zu Wohnen
- Weitere 53 (4,5%) haben angegeben derzeit nicht in Villach zu wohnen. Jene Personen kamen unter anderem aus Klagenfurt, Salzburg, Spittal an der Drau oder Wien
- 35 (3%) der befragten Personen machten keine Angaben hinsichtlich ihres derzeitigen Wohnortes





 Von jenen Personen die angegeben haben in Villach zu wohnen, wohnte ca.
 1/3 (344 Personen) in der Villacher Innenstadt und 2/3 (680 Personen) am Stadtrand von Villach



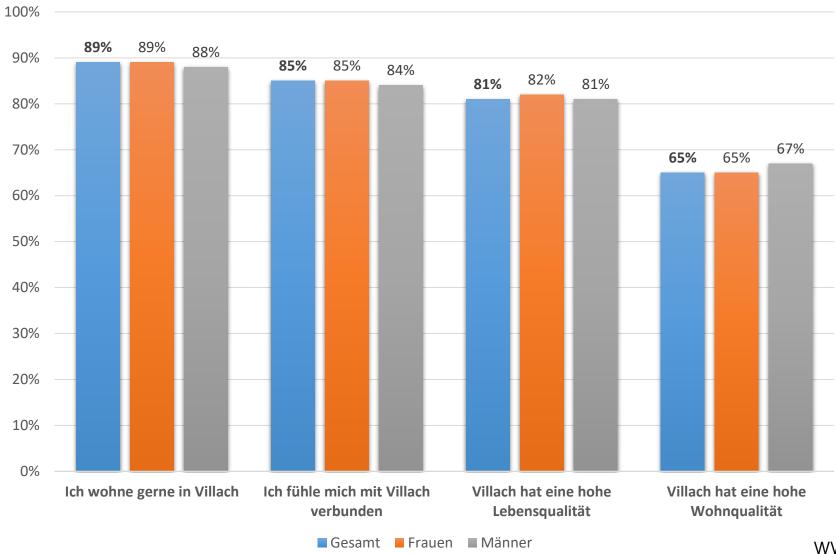
Alle Villacher*innen	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,46	0,78	1	1	1079
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,61	0,88	1	1	1078
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,76	0,87	2	1	1076
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,39	1,07	2	2	1060



Villacherinnen (w)	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,45	0,79	1	1	624
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,59	0,85	1	1	622
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,74	0,87	2	1	621
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,40	1,06	2	2	618

Villacher (m)	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,49	0,78	1	1	396
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,63	0,92	1	1	397
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,76	0,87	2	1	397
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,32	1,08	2	2	386



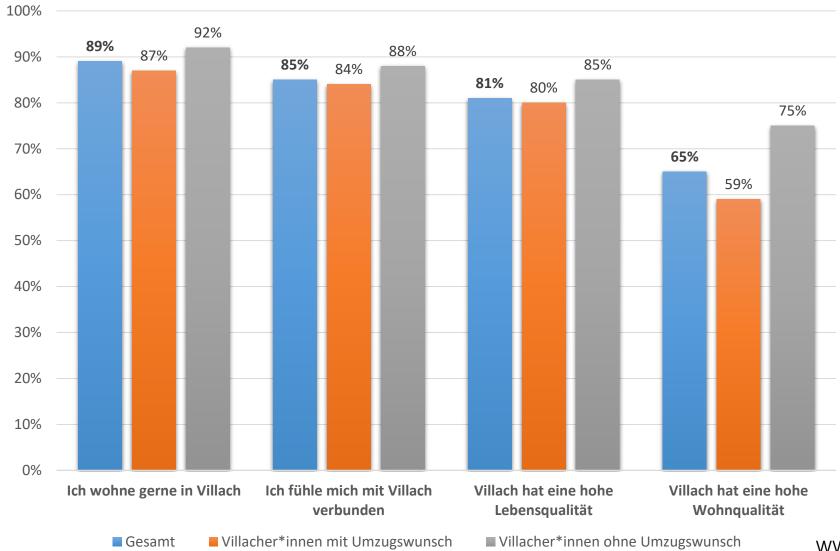




Villacher*innen mit Umzugswunsch	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,52	0,82	1	1	430
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,65	0,86	1	1	431
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,80	0,86	2	1	429
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,65	1,04	3	3	425

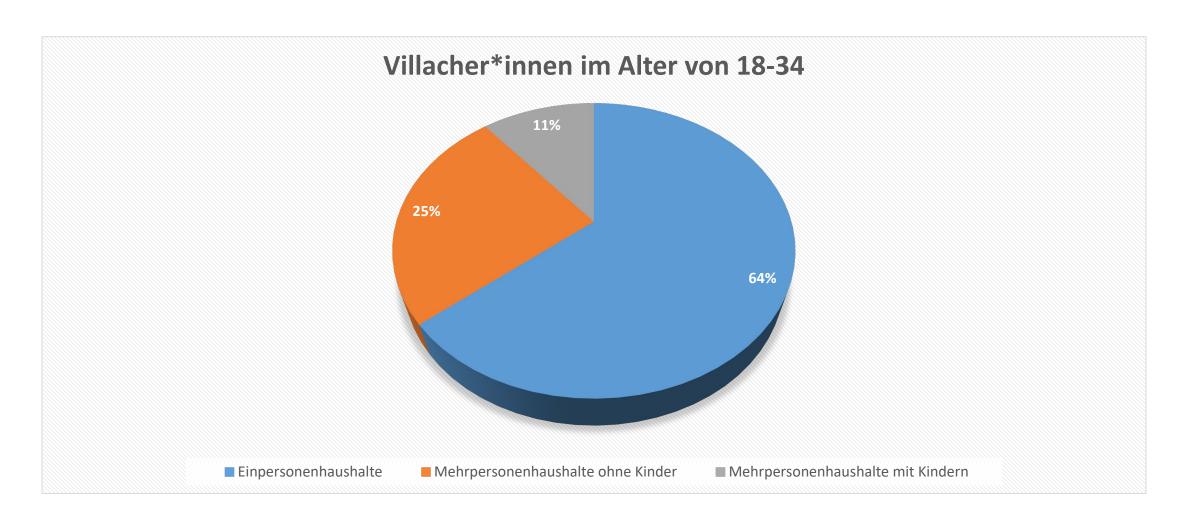
Villacher*innen ohne Umzugswunsch	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,34	0,67	1	1	431
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,50	0,82	1	1	432
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,62	0,82	1	1	431
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,02	0,96	2	2	421







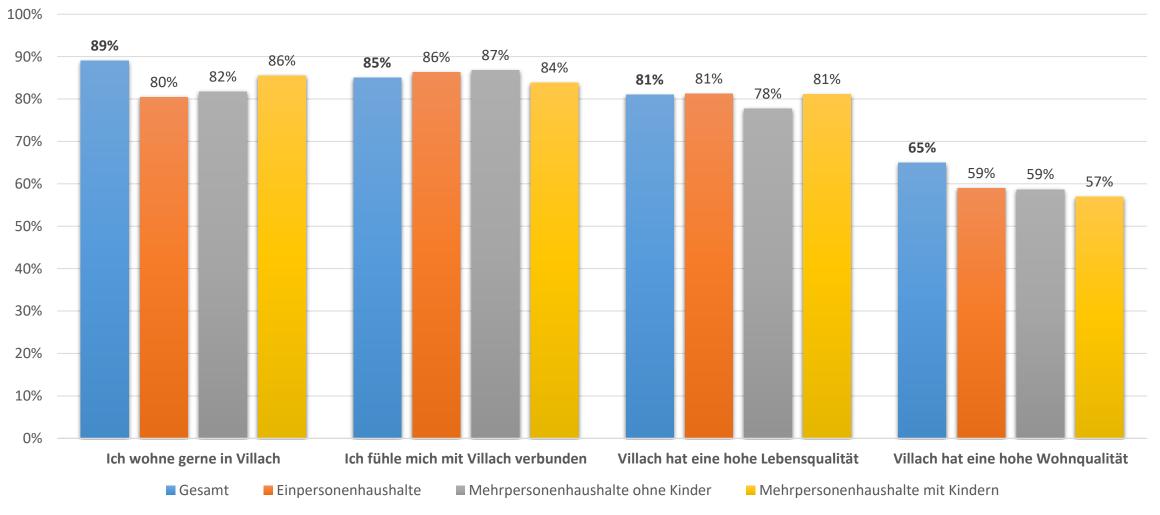
Lebeszyklusmodell





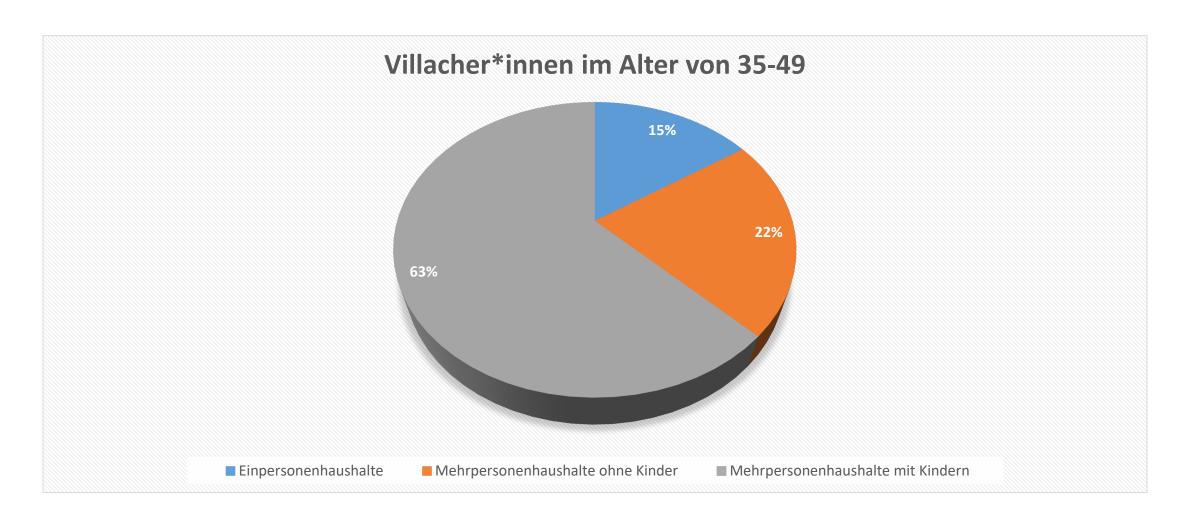
Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,55	0,69	1,00	1,00	64
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,78	0,93	2,00	1,00	64
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,75	0,87	2,00	1,00	64
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,64	1,10	3,00	3,00	64
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,53	0,81	1,00	1,00	100
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,73	0,95	1,00	1,00	100
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,89	0,94	2,00	2,00	100
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,65	1,09	3,00	3,00	98
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,58	0,917	1,00	1	102
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,65	0,919	1,00	1	102
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,75	0,906	1,50	1	102
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,72	1,141	3,00	3	101







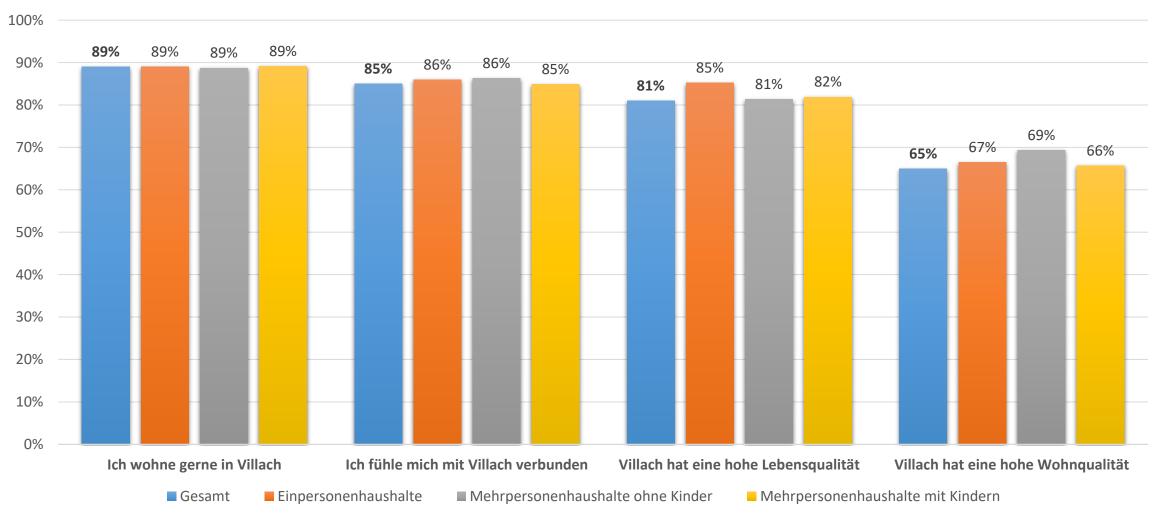
Lebeszyklusmodell





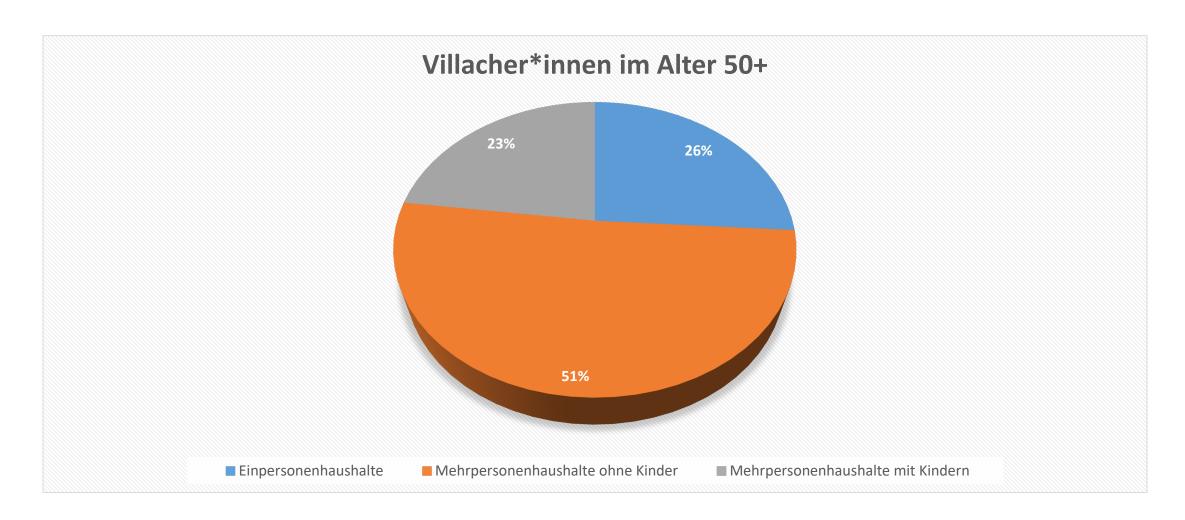
Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,44	0,796	1,00	1	48
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,56	0,760	1,00	1	50
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,59	0,762	1,00	1	49
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,34	1,062	2,00	2	50
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,45	0,693	1,00	1	71
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,55	0,771	1,00	1	71
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,75	0,857	2,00	1	71
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,23	0,898	2,00	2	71
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,43	0,770	1,00	1	203
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,60	0,885	1,00	1	204
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,72	0,880	2,00	1	203
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,37	1,011	2,00	2	199







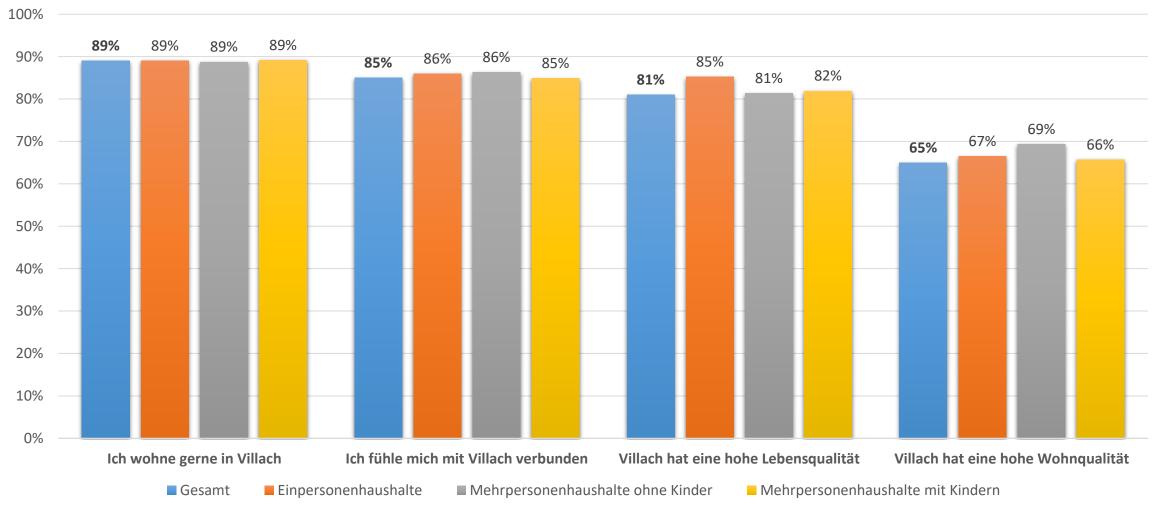
Lebeszyklusmodell





Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,24	0,541	1,00	1	75
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,37	0,736	1,00	1	73
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,62	0,806	1,00	1	74
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,10	1,023	2,00	1	72
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,30	0,602	1,00	1	147
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,47	0,842	1,00	1	145
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,63	0,755	1,00	1	144
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,08	0,983	2,00	2	142
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Ich wohne gerne in Villach	1,43	0,935	1,00	1	65
Ich fühle mich mit Villach verbunden	1,55	0,880	1,00	1	66
Villach hat eine hohe Lebensqualität	1,65	1,000	1,00	1	66
Villach hat eine hohe Wohnqualität	2,09	1,151	2,00	1	64





Umgebungsfaktoren



Alle Villacher*innen	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,17	0,49	1	1	1080
Sauberkeit	1,19	0,51	1	1	1067
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,44	0,75	1	1	1074
Wohnungsangebot	1,48	0,87	1	1	1063
Freizeitangebot	1,64	0,84	1	1	1067
Versorgung mit Schulen	1,78	1,25	1	1	1017
Parkmöglichkeiten für Autos	1,80	1,10	1	1	1082
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1,82	1,06	1	1	1061
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	1,87	1,10	1	1	1068
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	1,96	1,37	1	1	1016
Versorgung mit Sportanlagen	2,06	1,09	2	1	1062
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,08	1,24	2	1	1079
Versorgung mit Spielplätzen	2,10	1,26	2	1	1035

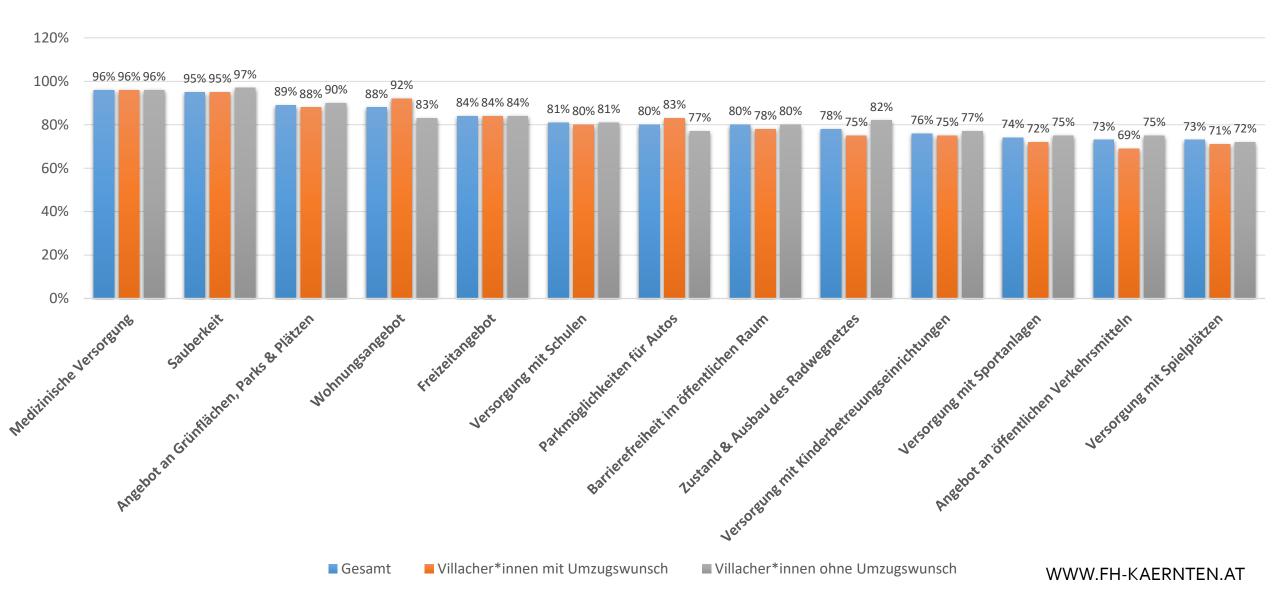


Villacher*innen mit Umzugswunsch	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,17	0,50	1	1	432
Sauberkeit	1,22	0,51	1	1	425
Wohnungsangebot	1,31	0,70	1	1	428
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,47	0,78	1	1	427
Freizeitangebot	1,65	0,86	1	1	428
Parkmöglichkeiten für Autos	1,68	1,01	1	1	432
Versorgung mit Schulen	1,81	1,27	1	1	403
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1,90	1,08	2	1	426
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,01	1,17	2	1	424
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,01	1,40	1	1	402
Versorgung mit Sportanlagen	2,11	1,10	2	1	419
Versorgung mit Spielplätzen	2,16	1,28	2	1	411
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,25	1,28	2	1	429



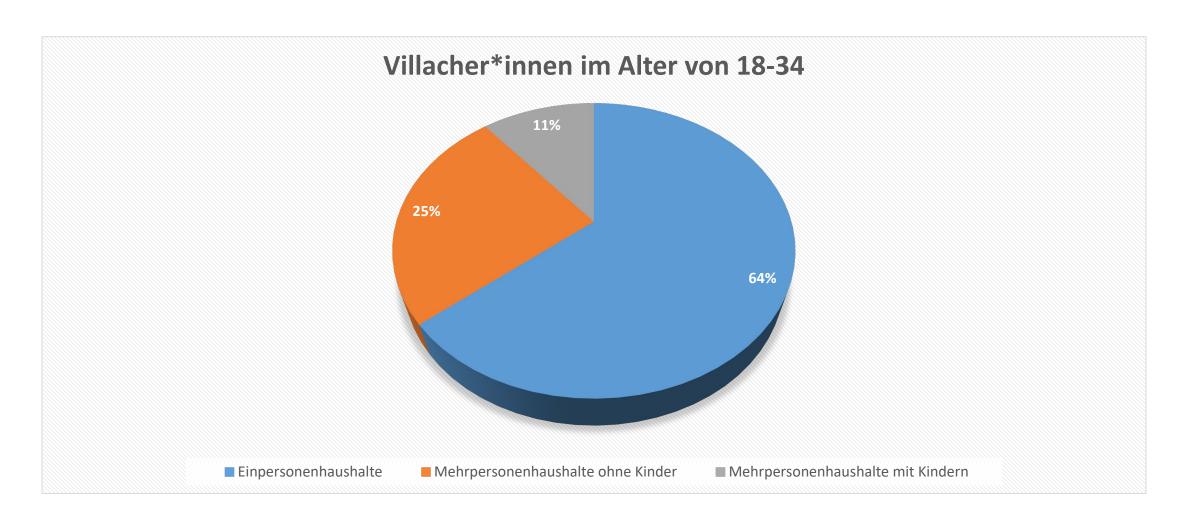
Villacher*innen ohne Umzugswunsch	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Sauberkeit	1,14	0,42	1	1	425
Medizinische Versorgung	1,15	0,45	1	1	430
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,42	0,71	1	1	428
Freizeitangebot	1,63	0,79	1	1	423
Wohnungsangebot	1,67	0,98	1	1	419
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	1,71	0,98	1	1	427
Versorgung mit Schulen	1,75	1,23	1	1	407
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1,79	1,05	1	1	423
Parkmöglichkeiten für Autos	1,91	1,15	1	1	431
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	1,94	1,34	1	1	408
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,01	1,19	2	1	432
Versorgung mit Sportanlagen	2,02	1,08	2	1	428
Versorgung mit Spielplätzen	2,11	1,26	2	1	413







Lebeszyklusmodell





Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,28	0,519	1,00	1	64
Sauberkeit	1,13	0,378	1,00	1	64
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,47	0,642	1,00	1	64
Wohnungsangebot	1,34	0,761	1,00	1	64
Freizeitangebot	1,63	0,864	1,00	1	64
Versorgung mit Schulen	2,32	1,420	2,00	1	59
Parkmöglichkeiten für Autos	1,75	1,168	1,00	1	64
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,05	1,045	2,00	1	64
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,11	1,274	2,00	1	64
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,55	1,578	2,00	1	60
Versorgung mit Sportanlagen	2,22	0,958	2,00	2	63
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,17	1,352	2,00	1	64
Versorgung mit Spielplätzen	2,67	1,311	2,00	2	60



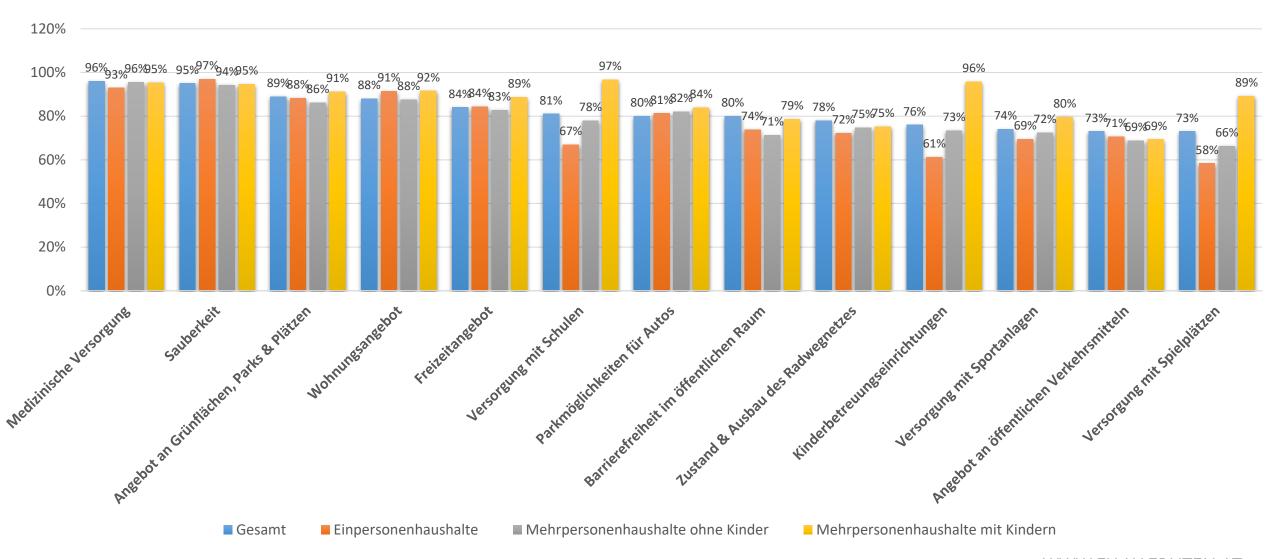
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,18	0,520	1,00	1	100
Sauberkeit	1,23	0,568	1,00	1	99
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,56	0,759	1,00	1	99
Wohnungsangebot	1,49	0,850	1,00	1	99
Freizeitangebot	1,69	0,849	1,00	1	100
Versorgung mit Schulen	1,88	1,131	1,00	1	93
Parkmöglichkeiten für Autos	1,72	1,181	1,00	1	100
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,15	1,198	2,00	1	99
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,01	1,135	2,00	1	98
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,07	1,247	2,00	1	92
Versorgung mit Sportanlagen	2,10	1,035	2,00	2	99
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,25	1,336	2,00	1	100
Versorgung mit Spielplätzen	2,35	1,210	2,00	1	95



Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,18	0,573	1,00	1	103
Sauberkeit	1,21	0,621	1,00	1	103
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,35	0,740	1,00	1	102
Wohnungsangebot	1,34	0,778	1,00	1	101
Freizeitangebot	1,45	0,783	1,00	1	100
Versorgung mit Schulen	1,13	0,368	1,00	1	99
Parkmöglichkeiten für Autos	1,64	1,028	1,00	1	103
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1,85	1,085	1,00	1	102
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	1,99	1,118	2,00	1	101
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	1,17	0,551	1,00	1	100
Versorgung mit Sportanlagen	1,81	0,972	2,00	1	102
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,23	1,274	2,00	1	102
Versorgung mit Spielplätzen	1,43	0,790	1,00	1	102

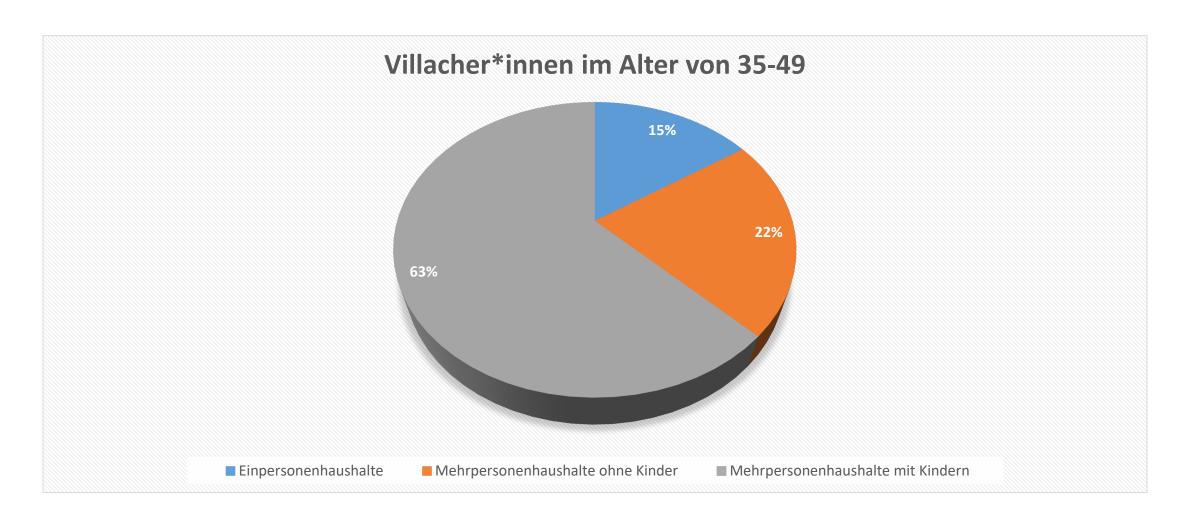


Villacher*innen im Alter von 18-34





Lebeszyklusmodell





Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,14	0,351	1,00	1	50
Sauberkeit	1,16	0,426	1,00	1	49
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,38	0,530	1,00	1	50
Wohnungsangebot	1,38	0,644	1,00	1	47
Freizeitangebot	1,72	0,948	1,00	1	50
Versorgung mit Schulen	2,51	1,543	2,00	1	49
Parkmöglichkeiten für Autos	2,10	1,329	2,00	1	50
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1,88	1,206	1,00	1	50
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,16	1,405	2,00	1	49
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,75	1,644	2,00	1	48
Versorgung mit Sportanlagen	2,70	1,282	3,00	3	50
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,28	1,294	2,00	1	50
Versorgung mit Spielplätzen	2,76	1,521	3,00	1	49



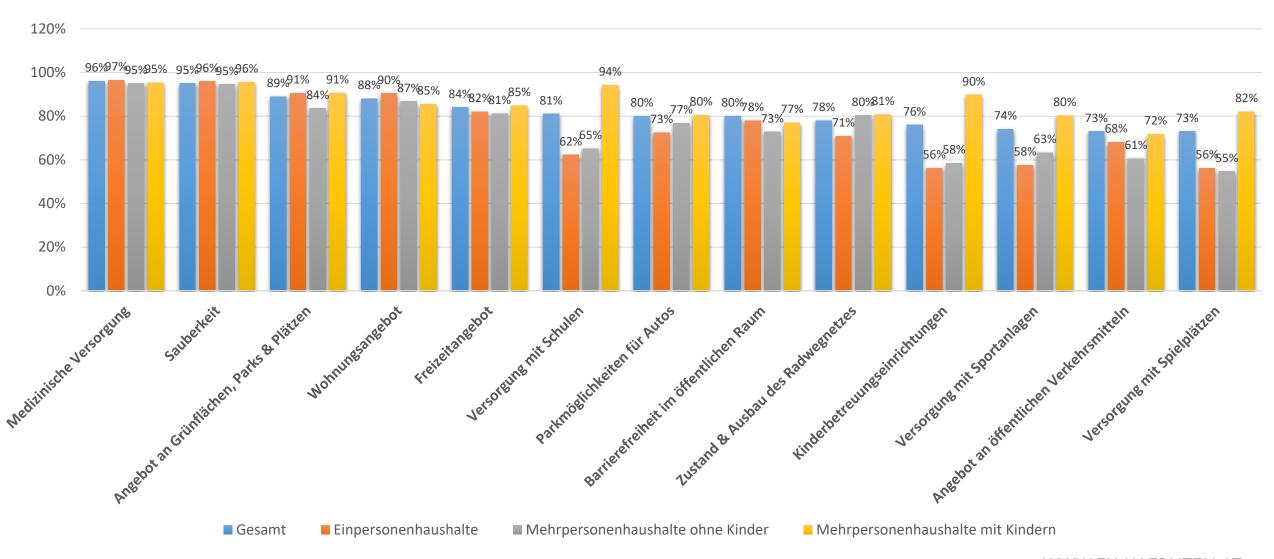
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,20	0,437	1,00	1	70
Sauberkeit	1,22	0,591	1,00	1	69
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,66	0,961	1,00	1	70
Wohnungsangebot	1,53	0,863	1,00	1	70
Freizeitangebot	1,75	0,864	2,00	1	69
Versorgung mit Schulen	2,39	1,486	2,00	1	61
Parkmöglichkeiten für Autos	1,93	1,100	2,00	1	71
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,09	1,168	2,00	1	68
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	1,79	1,203	1,00	1	70
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,66	1,578	2,00	1	62
Versorgung mit Sportanlagen	2,47	1,321	2,00	1	68
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,58	1,359	3,00	3	71
Versorgung mit Spielplätzen	2,81	1,500	3,00	1	64



Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,19	0,530	1,00	1	204
Sauberkeit	1,18	0,454	1,00	1	199
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,37	0,723	1,00	1	203
Wohnungsangebot	1,58	0,981	1,00	1	199
Freizeitangebot	1,61	0,870	1,00	1	202
Versorgung mit Schulen	1,23	0,719	1,00	1	197
Parkmöglichkeiten für Autos	1,78	1,088	1,00	1	204
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1,92	1,089	2,00	1	199
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	1,77	0,976	1,00	1	202
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	1,41	0,941	1,00	1	200
Versorgung mit Sportanlagen	1,79	0,946	2,00	1	202
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,13	1,257	2,00	1	203
Versorgung mit Spielplätzen	1,72	0,970	1,00	1	199

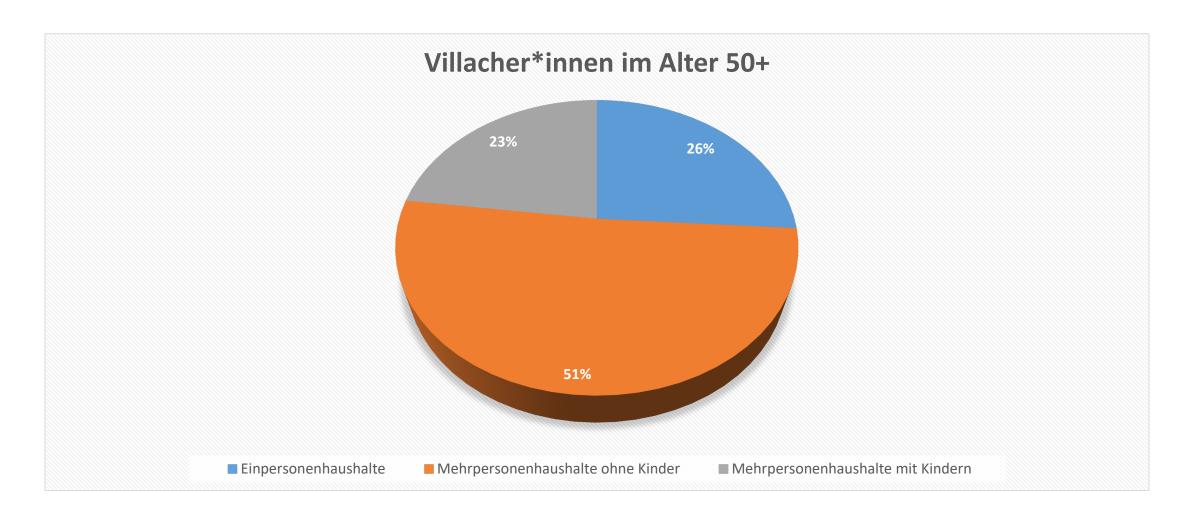


Villacher*innen im Alter von 35-49





Lebeszyklusmodell





Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,09	0,408	1,00	1	75
Sauberkeit	1,13	0,529	1,00	1	72
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,35	0,726	1,00	1	75
Wohnungsangebot	1,47	0,879	1,00	1	74
Freizeitangebot	1,75	0,937	1,00	1	71
Versorgung mit Schulen	2,36	1,615	1,50	1	70
Parkmöglichkeiten für Autos	2,11	1,290	2,00	1	75
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1,44	0,866	1,00	1	73
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	1,73	1,038	1,00	1	74
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,57	1,649	2,00	1	69
Versorgung mit Sportanlagen	2,19	1,195	2,00	1	70
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	1,83	1,178	1,00	1	75
Versorgung mit Spielplätzen	2,26	1,462	2,00	1	69



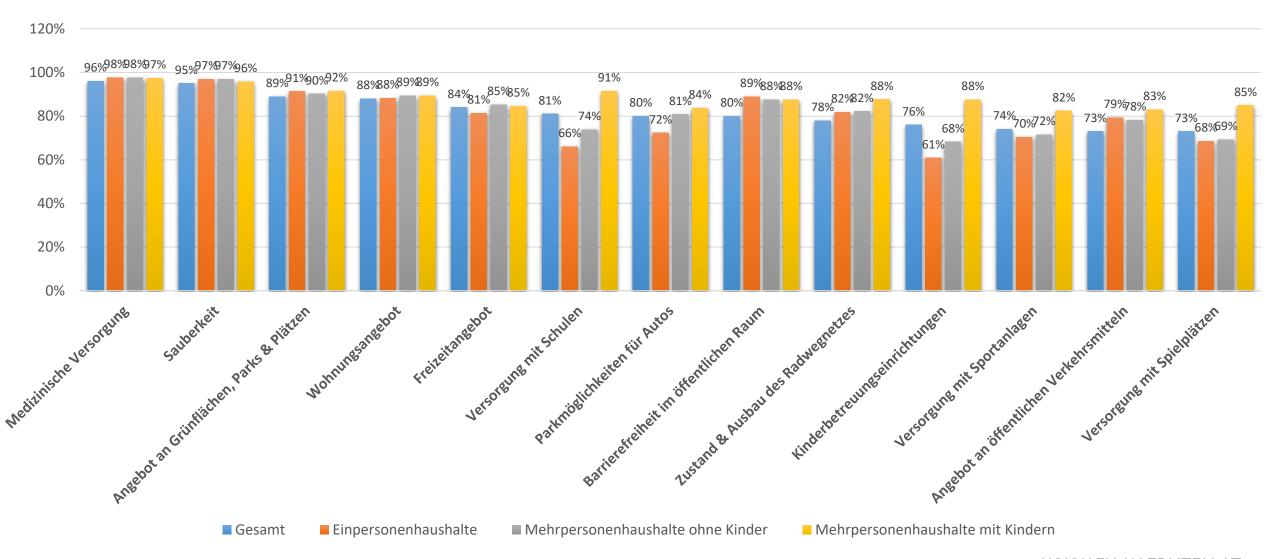
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,10	0,295	1,00	1	147
Sauberkeit	1,12	0,350	1,00	1	146
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,39	0,702	1,00	1	143
Wohnungsangebot	1,43	0,777	1,00	1	141
Freizeitangebot	1,59	0,723	1,00	1	144
Versorgung mit Schulen	2,05	1,352	1,00	1	131
Parkmöglichkeiten für Autos	1,77	0,990	1,00	1	146
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1,50	0,835	1,00	1	140
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	1,71	0,961	1,00	1	143
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,27	1,418	2,00	1	128
Versorgung mit Sportanlagen	2,14	1,142	2,00	1	143
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	1,87	1,035	2,00	1	147
Versorgung mit Spielplätzen	2,23	1,310	2,00	1	135



Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Medizinische Versorgung	1,11	0,397	1,00	1	66
Sauberkeit	1,17	0,450	1,00	1	66
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	1,34	0,691	1,00	1	65
Wohnungsangebot	1,42	0,860	1,00	1	66
Freizeitangebot	1,62	0,930	1,00	1	65
Versorgung mit Schulen	1,34	0,892	1,00	1	61
Parkmöglichkeiten für Autos	1,65	0,920	1,00	1	66
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	1,50	0,827	1,00	1	66
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	1,49	0,868	1,00	1	65
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	1,50	1,052	1,00	1	62
Versorgung mit Sportanlagen	1,70	0,954	1,00	1	64
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	1,68	1,040	1,00	1	66
Versorgung mit Spielplätzen	1,60	1,056	1,00	1	63



Villacher*innen im Alter von 50+





(1-5 Schulnotenskala)

Alle Villacher*innen	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	1,94	0,86	2	2	815
Medizinische Versorgung	1,96	0,91	2	2	1060
Sauberkeit	2,16	0,98	2	2	1058
Versorgung mit Sportanlagen	2,29	0,92	2	2	929
Freizeitangebot	2,35	0,97	2	2	1005
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,35	0,95	2	2	778
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,42	1,05	2	2	1048
Versorgung mit Spielplätzen	2,42	1,03	2	2	834
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,46	0,96	2	2	857
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,53	1,06	2	2	966
Parkmöglichkeiten für Autos	2,80	1,13	3	3	1044
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,97	1,22	3	3	1001
Wohnungsangebot	3,20	1,19	3	3	992



(1-5 Schulnotenskala)

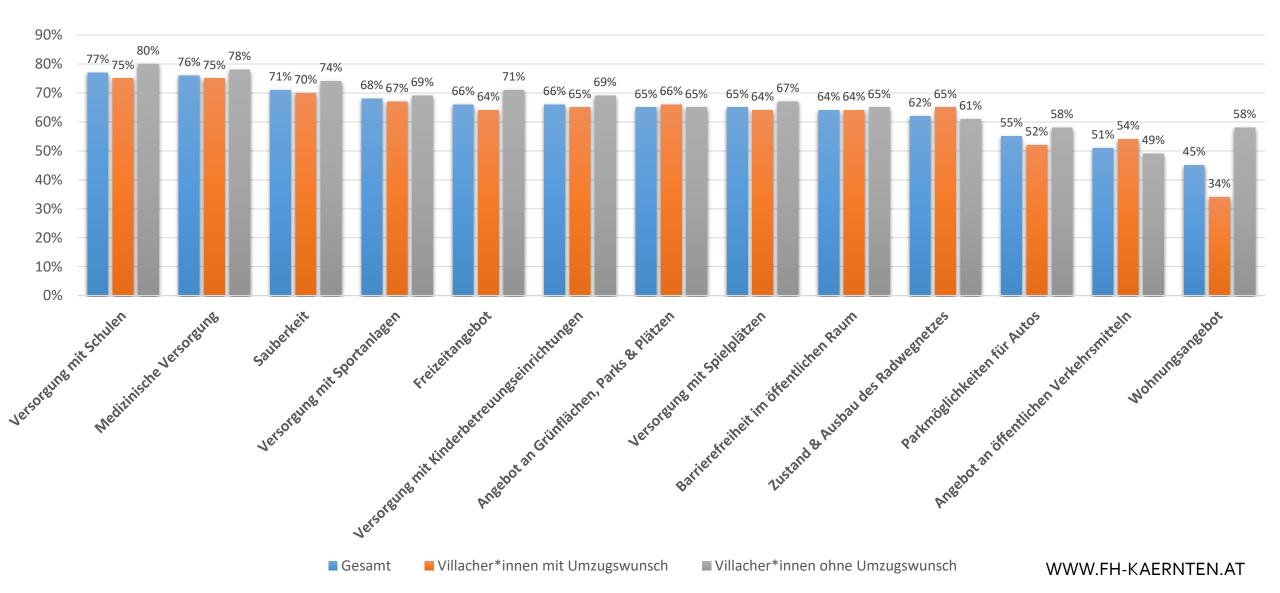
Villacher*innen mit Umzugswunsch	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	2,00	0,85	2	2	316
Medizinische Versorgung	2,00	0,92	2	2	424
Sauberkeit	2,19	0,94	2	2	422
Versorgung mit Sportanlagen	2,31	0,87	2	2	370
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,38	0,98	2	2	421
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen 👚	2,39	0,91	2	2	300
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,42	0,98	2	2	372
Freizeitangebot	2,46	0,98	2	2	401
Versorgung mit Spielplätzen	2,46	0,99	2	2	326
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,46	0,88	2	2	336
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,84	1,12	3	3	389
Parkmöglichkeiten für Autos	2,92	1,10	3	3	419
Wohnungsangebot	3,63	1,12	4	3	417



(1-5 Schulnotenskala)

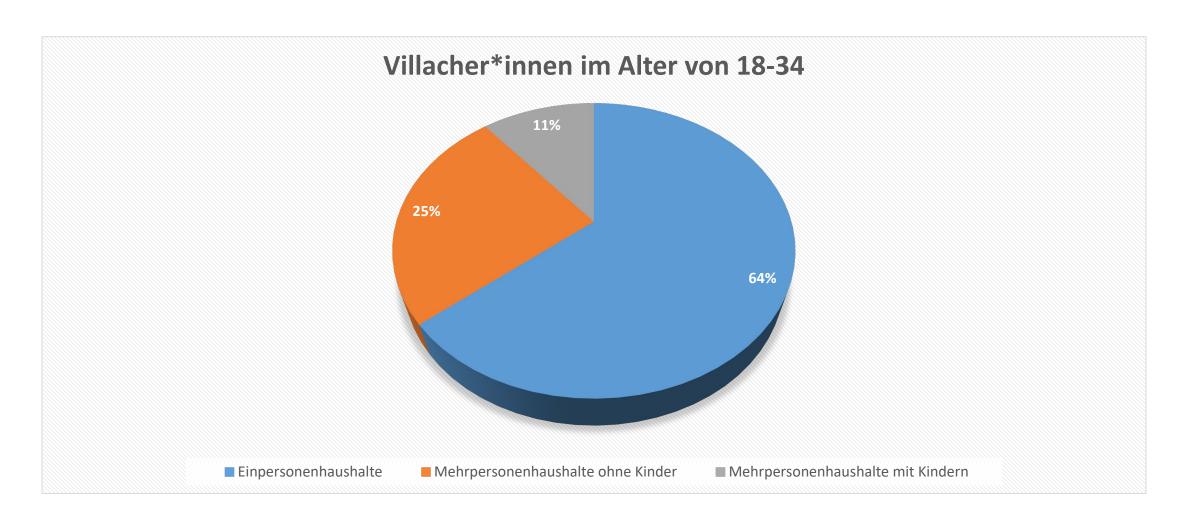
Villacher*innen ohne Umzugswunsch	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	1,82	0,82	2	2	331
Medizinische Versorgung	1,89	0,88	2	2	423
Sauberkeit	2,06	0,97	2	2	423
Freizeitangebot	2,17	0,91	2	2	402
Versorgung mit Sportanlagen	2 ,25	0,92	2	2	375
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,25	0,95	2	2	311
Versorgung mit Spielplätzen	2,33	1,01	2	2	335
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	- 2,40	1,08	2	2	421
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,40	0,98	2	2	348
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,58	1,10	2	2	403
Parkmöglichkeiten für Autos	2,67	1,13	3	2	415
Wohnungsangebot	2,67	1,10	3	2	378
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	3,06	1,27	3	3	403







Lebeszyklusmodell





Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	2,23	1,025	2,00	2	40
Medizinische Versorgung	1,97	0,842	2,00	2	63
Sauberkeit	2,02	0,959	2,00	2	63
Versorgung mit Sportanlagen	2,54	1,008	2,00	2	56
Freizeitangebot	2,58	0,967	3,00	3	62
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,59	1,076	2,50	2	34
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,62	1,156	3,00	3	63
Versorgung mit Spielplätzen	2,44	1,119	2,00	2	39
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,58	0,895	3,00	3	48
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,67	1,099	3,00	2	54
Parkmöglichkeiten für Autos	2,84	1,144	3,00	3	64
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	3,15	1,102	3,00	3	60
Wohnungsangebot	3,59	1,131	4,00	4	61



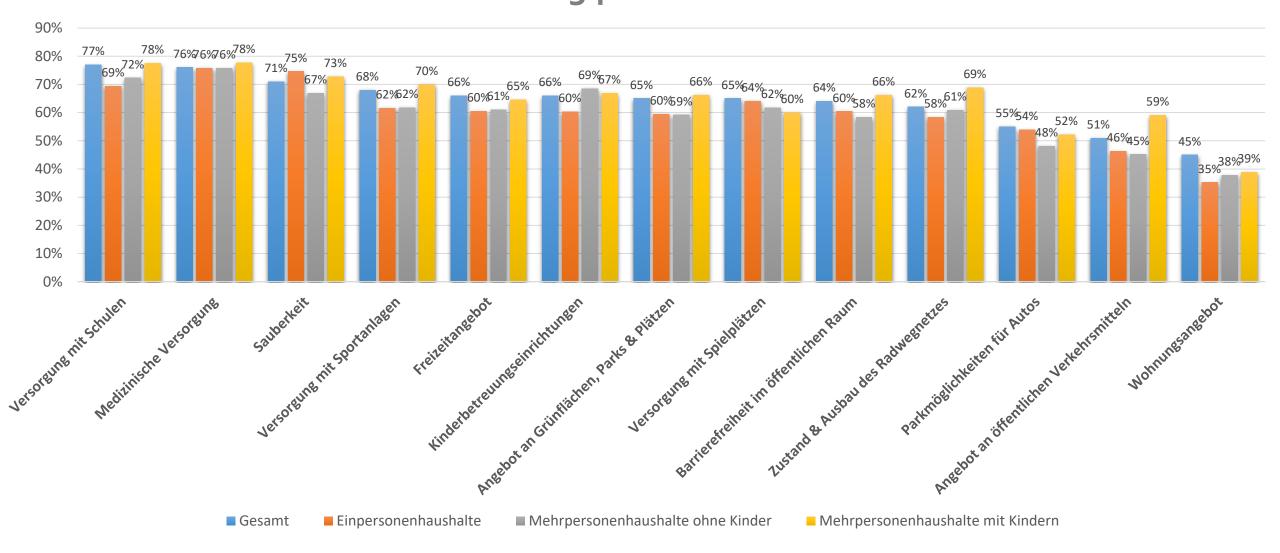
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	2,11	0,921	2,00	2	65
Medizinische Versorgung	1,97	0,897	2,00	2	99
Sauberkeit	2,33	1,063	2,00	2	98
Versorgung mit Sportanlagen	2,53	0,950	2,00	2	87
Freizeitangebot	2,56	1,127	2,00	2	93
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,26	0,894	2,00	2	54
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,63	0,946	2,00	2	98
Versorgung mit Spielplätzen	2,53	0,980	2,00	2	66
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,67	0,993	3,00	3	72
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,56	1,149	3,00	3	85
Parkmöglichkeiten für Autos	3,07	1,142	3,00	3	95
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	3,19	1,135	3,00	3	93
Wohnungsangebot	3,49	1,024	4,00	4	94



Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	1,90	0,808	2,00	2	90
Medizinische Versorgung	1,89	1,009	2,00	1	103
Sauberkeit	2,09	0,913	2,00	2	102
Versorgung mit Sportanlagen	2,20	0,937	2,00	2	99
Freizeitangebot	2,42	1,148	2,00	2	98
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,33	1,013	2,00	2	98
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,35	1,068	2,00	2	102
Versorgung mit Spielplätzen	2,60	1,137	3,00	3	100
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,35	0,971	2,00	2	88
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,24	1,002	2,00	2	94
Parkmöglichkeiten für Autos	2,91	1,220	3,00	3	102
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,64	1,125	3,00	3	94
Wohnungsangebot	3,45	1,264	3,00	3	96

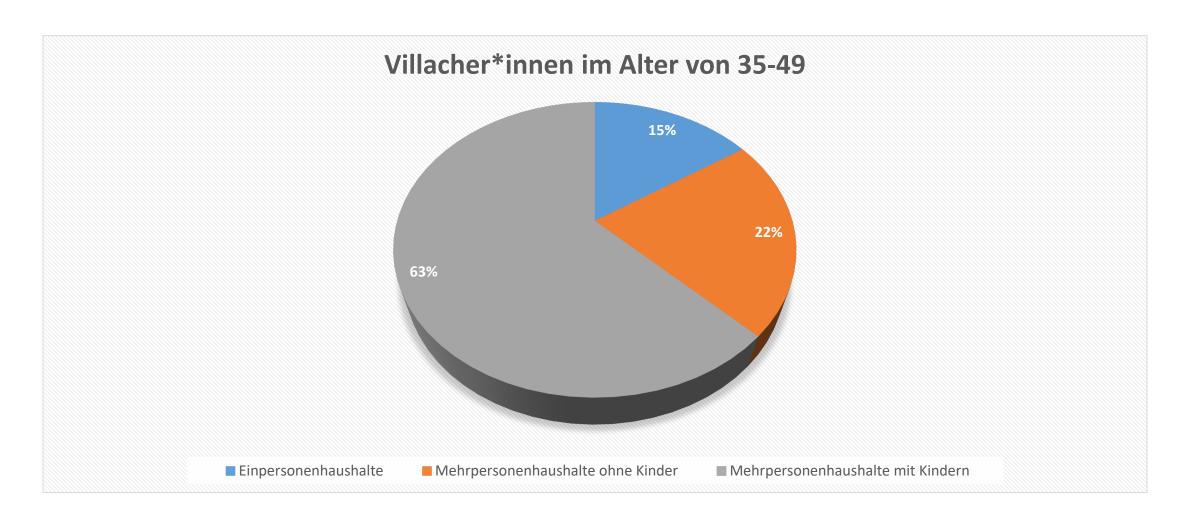
KÄRNTEN University of Applied Sciences

Zufriedenheit mit Umgebungsfaktoren Villacher*innen im Alter von 18-34





Lebeszyklusmodell





Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	1,86	0,581	2,00	2	29
Medizinische Versorgung	1,82	0,667	2,00	2	49
Sauberkeit	1,92	0,812	2,00	2	49
Versorgung mit Sportanlagen	2,22	0,787	2,00	2	37
Freizeitangebot	2,33	0,871	2,00	3	46
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,13	0,797	2,00	2	24
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,35	0,948	2,00	2	49
Versorgung mit Spielplätzen	2,17	0,966	2,00	2	29
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,42	0,826	2,00	2	38
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,60	1,061	2,00	2	42
Parkmöglichkeiten für Autos	2,81	1,173	3,00	2	47
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	3,00	1,148	3,00	3	42
Wohnungsangebot	3,53	1,100	3,00	3	47



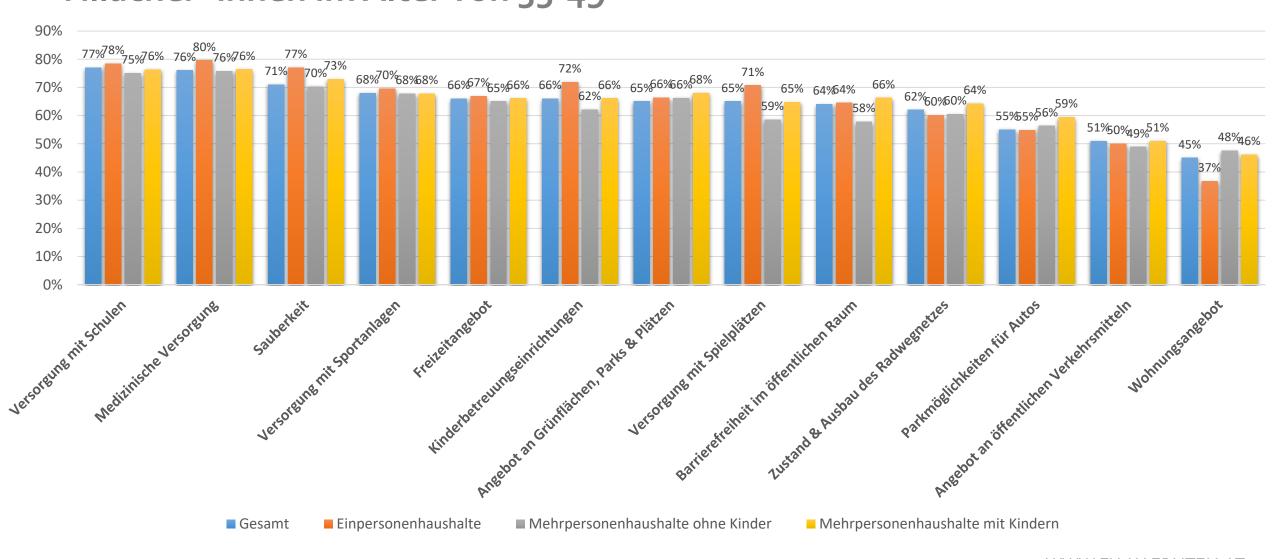
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	2,00	0,795	2,00	2	39
Medizinische Versorgung	1,97	0,894	2,00	2	71
Sauberkeit	2,19	0,989	2,00	2	69
Versorgung mit Sportanlagen	2,29	0,916	2,00	2	55
Freizeitangebot	2,40	0,825	2,00	2	65
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,52	0,619	3,00	3	33
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,35	0,974	2,00	2	68
Versorgung mit Spielplätzen	2,66	0,911	2,00	2	41
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,69	0,900	3,00	2	45
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,58	1,033	2,00	2	62
Parkmöglichkeiten für Autos	2,75	1,038	3,00	2	71
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	3,05	1,169	3,00	3	66
Wohnungsangebot	3,10	1,118	3,00	3	70



Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	1,95	0,888	2,00	2	1,95
Medizinische Versorgung	1,95	0,901	2,00	2	1,95
Sauberkeit	2,09	0,898	2,00	2	2,09
Versorgung mit Sportanlagen	2,29	0,912	2,00	2	2,29
Freizeitangebot	2,36	0,947	2,00	2	2,36
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,36	1,006	2,00	2	2,36
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,28	0,991	2,00	2	2,28
Versorgung mit Spielplätzen	2,41	1,049	2,00	2	2,41
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,35	0,958	2,00	2	2,35
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,43	1,023	2,00	2	2,43
Parkmöglichkeiten für Autos	2,62	1,056	3,00	2	2,62
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,96	1,312	3,00	2	2,96
Wohnungsangebot	3,16	1,155	3,00	3	3,16

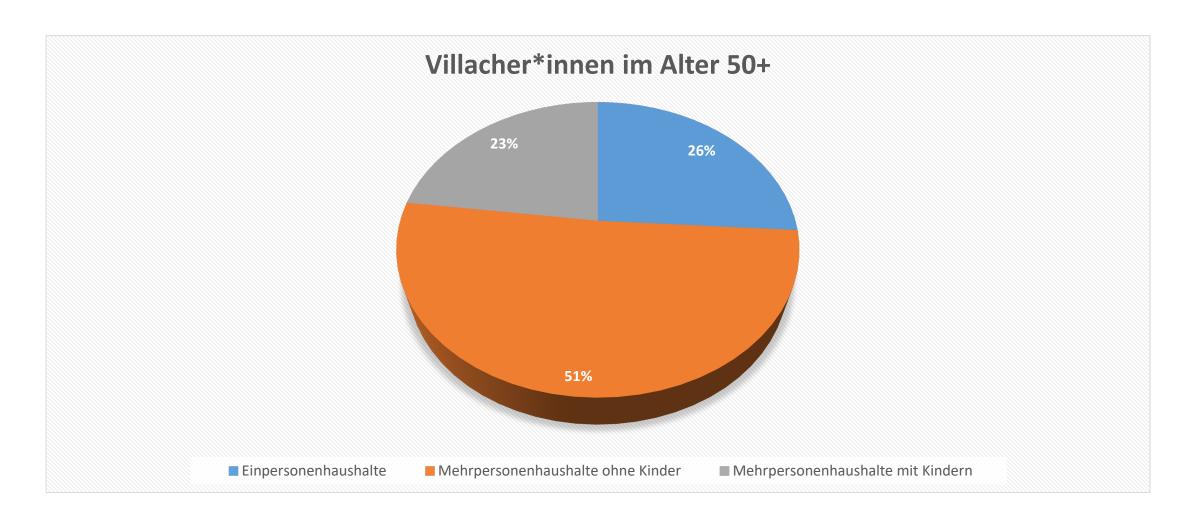
KÄRNTEN University of Applied Sciences

Zufriedenheit mit Umgebungsfaktoren Villacher*innen im Alter von 35-49





Lebeszyklusmodell





Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	1,76	0,883	1,00	1	45
Medizinische Versorgung	1,92	1,011	2,00	1	71
Sauberkeit	2,09	0,974	2,00	1	70
Versorgung mit Sportanlagen	2,13	0,921	2,00	3	53
Freizeitangebot	2,14	0,974	2,00	2	64
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,12	0,931	2,00	3	43
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,37	1,153	2,00	3	67
Versorgung mit Spielplätzen	2,08	0,956	2,00	1	51
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,55	1,080	2,00	2	60
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,66	1,038	2,00	2	67
Parkmöglichkeiten für Autos	2,84	1,053	3,00	3	67
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,76	1,304	3,00	3	67
Wohnungsangebot	3,14	1,345	3,00	2	65



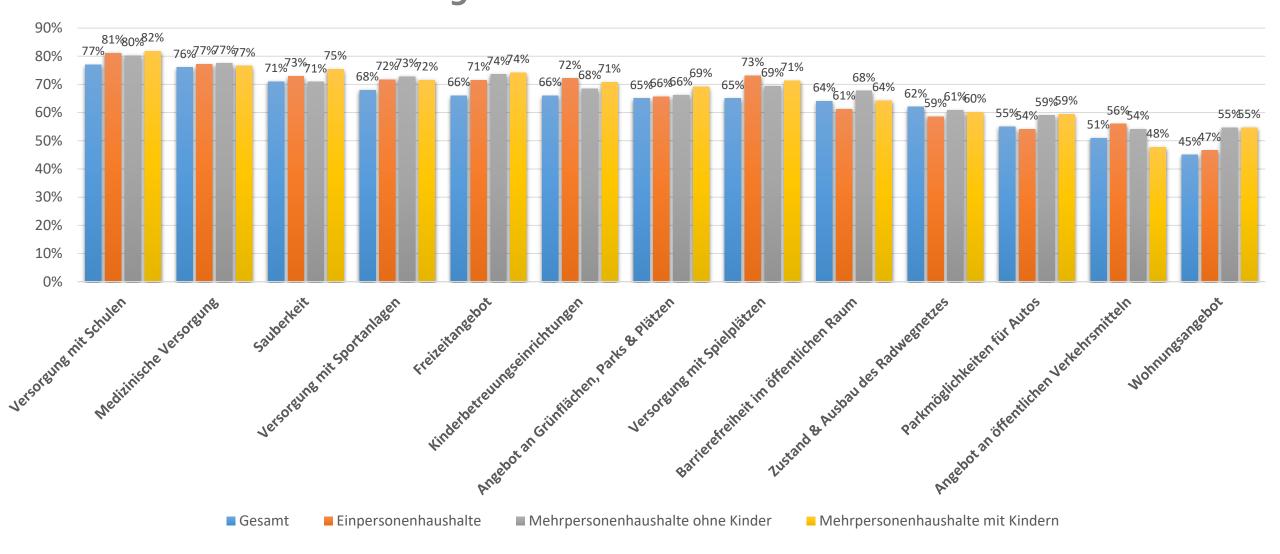
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	1,79	0,753	2,00	2	101
Medizinische Versorgung	1,90	0,864	2,00	2	144
Sauberkeit	2,16	0,983	2,00	2	146
Versorgung mit Sportanlagen	2,09	0,797	2,00	2	113
Freizeitangebot	2,06	0,777	2,00	2	136
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,26	0,837	2,00	2	88
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,35	1,053	2,00	3	142
Versorgung mit Spielplätzen	2,22	0,856	2,00	2	98
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,29	0,923	2,00	2	116
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,57	1,058	3,00	3	134
Parkmöglichkeiten für Autos	2,64	1,034	3,00	3	142
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	2,83	1,182	3,00	3	133
Wohnungsangebot	2,82	1,124	3,00	2	125



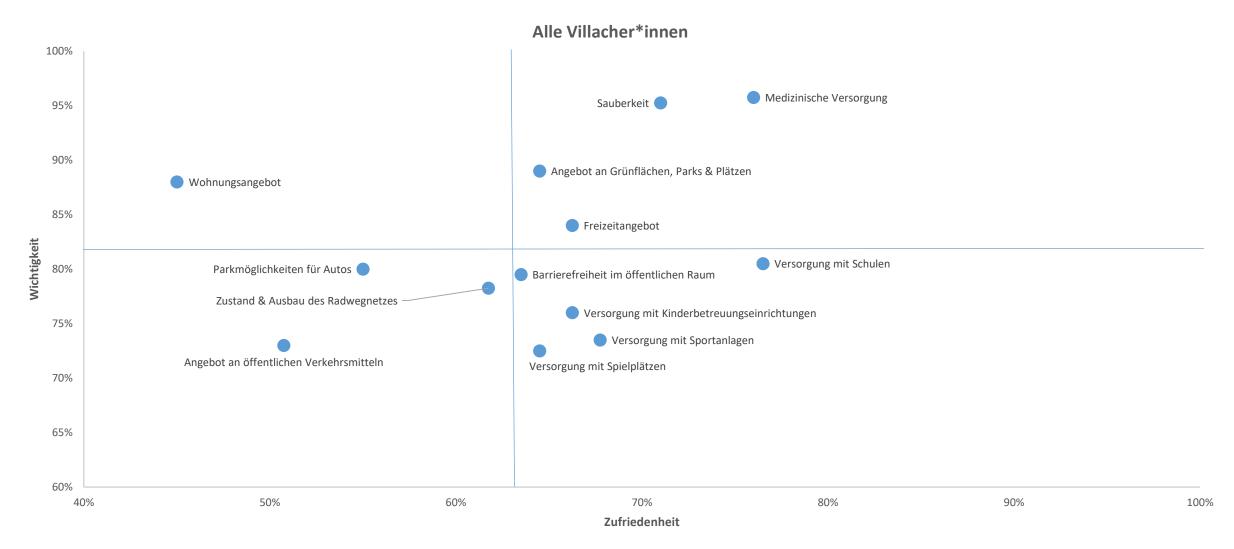
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Versorgung mit Schulen	1,73	0,868	2,00	1	59
Medizinische Versorgung	1,94	0,974	2,00	2	64
Sauberkeit	1,98	1,000	2,00	2	64
Versorgung mit Sportanlagen	2,14	0,999	2,00	2	58
Freizeitangebot	2,03	0,909	2,00	2	59
Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen	2,17	0,913	2,00	3	59
Angebot an Grünflächen, Parks & Plätzen	2,23	1,080	2,00	2	64
Versorgung mit Spielplätzen	2,15	1,005	2,00	1	60
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	2,43	1,042	2,00	3	56
Zustand & Ausbau des Radwegnetzes	2,60	1,108	2,50	2	62
Parkmöglichkeiten für Autos	2,63	1,228	2,00	2	64
Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln	3,09	1,284	3,00	3	65
Wohnungsangebot	2,81	1,224	3,00	2	59

KÄRNTEN University of Applied Sciences

Zufriedenheit mit Umgebungsfaktoren Villacher*innen im Alter 50+

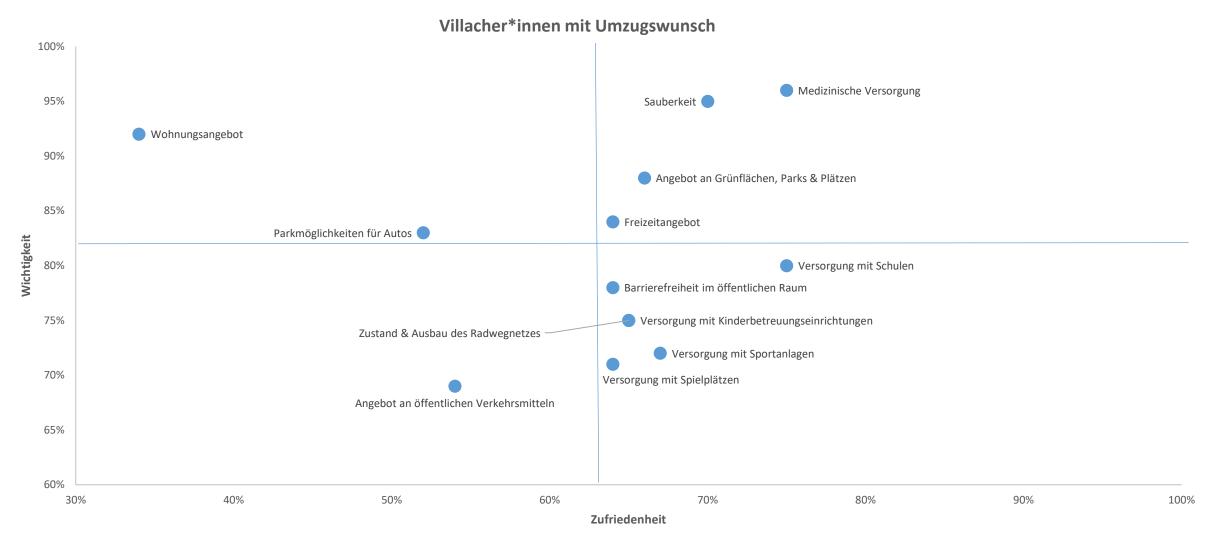




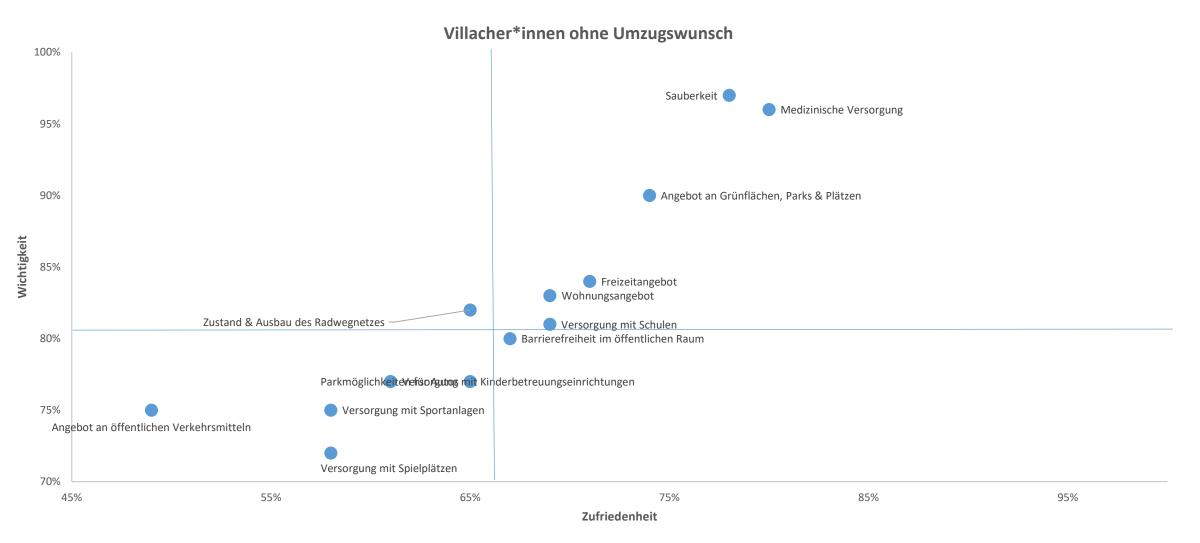






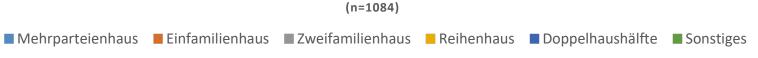


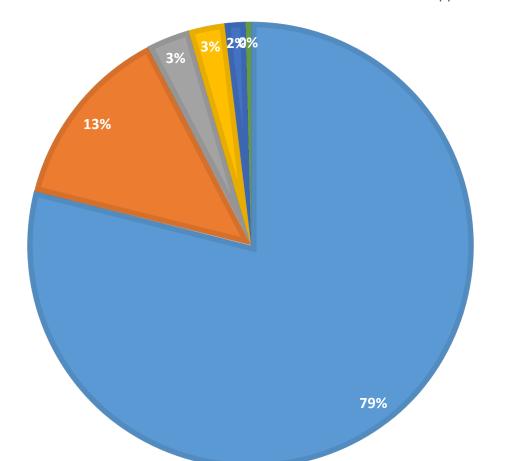






GEBÄUDETYP

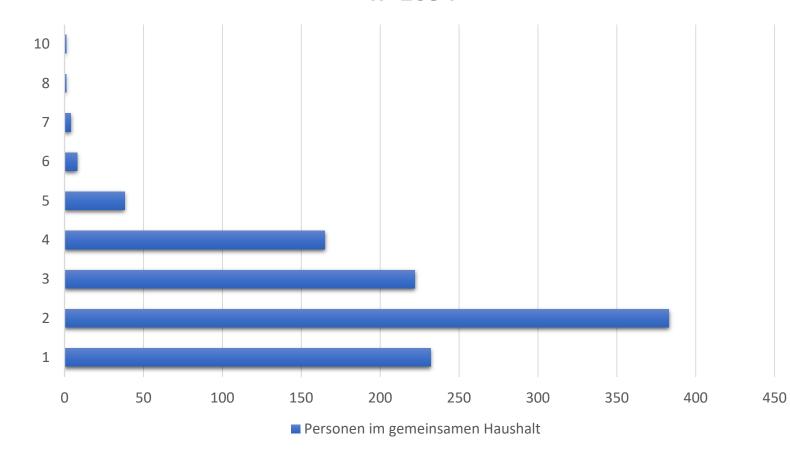




- Der Großteil (847 [79%]) der befragten Villacher*innen wohnt in einem Mehrparteienhaus
- Weitere 144 (13%) wohnen in einem Einfamilienhaus, gefolgt von 34 (3%) die ein Zweifamilienhaus bewohnen,
 28 (3%) die ein Reihenhaus bewohnen, und 16 (2%) Personen die eine Doppelhaushälfte bewohnen
- Zu den Sonstigen angegebenen Wohngebäudetypen zählen private Fabrikgebäude mit Wohneinheiten sowie Hotels



Personen im gemeinsamen Haushalt n=1054

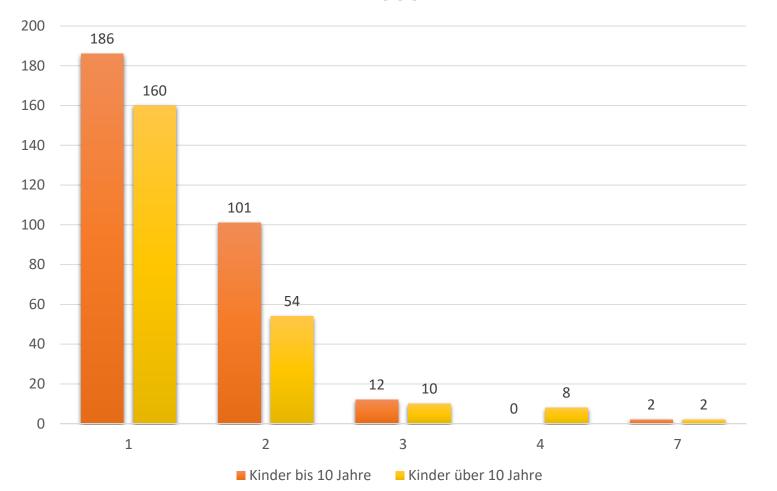


- Im Schnitt wohnen **2,47 Personen** im gemeinsamen **Haushalt** der befragten Villacher*innen
- Den Großteil machen mit 383 (35,3%) die Zweipersonenhaushalte aus. Danach kommen mit 232 (21,4%) Nennungen die Einpersonenhaushalte gefolgt von 222 (20,5%) Nennungen bei den Dreipersonenhaushalten, 165 (15,2%) Nennungen bei den Vierpersonenhaushalten und 38 (3,5%) Nennungen bei den Fünfpersonenhaushalten.
- Haushalte mit mehr als 5 Personen machen mit insgesamt 14 (1,3%)
 Nennungen den geringsten Anteil aus.

 WWW.FH-KAERNTEN.AT



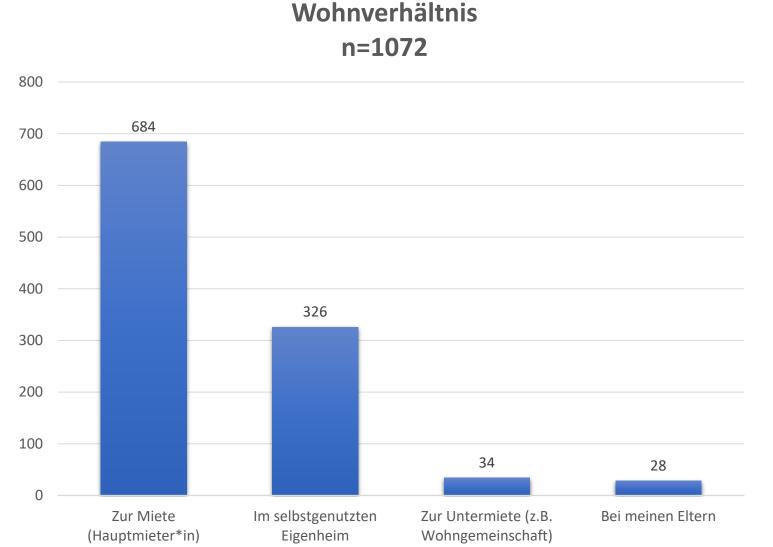
Anzahl der Kinder im gemeinsamen Haushalt n=533



- 49,2% der befragten Villacher*innen leben mit Kindern im gemeinsamen Haushalt
- Den Großteil machen Haushalte mit einem Kind unter und/oder einem Kind über 10 Jahren aus
- Danach folgen Haushalte in welchen zwei Kinder unter und/oder zwei Kinder über Jahren wohnen
- Kindern unter 10 Jahren im gemeinsamen Haushalt leben und weitere 10 gaben an, dass sie mit 3 Kindern über 10 Jahren im gemeinsamen Haushalt leben.

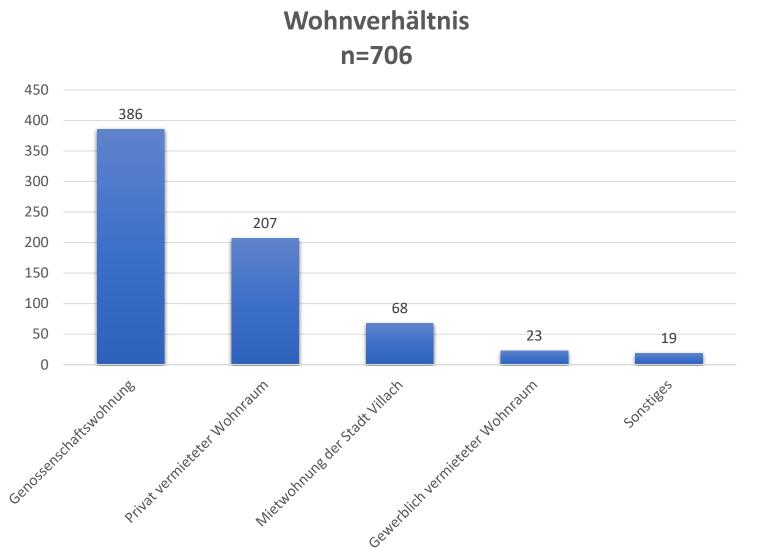
WWW.FH-KAERNTEN.AT





- Der Großteil der befragten Villacher*innen (63,1%) wohnt als **Hauptmieter zur Miete**
- 30,1% der Befragten gaben an, im selbstgenutzten Eigenheim zu wohnen
- **3,1%** wohnen zur **Untermiete** z.B. in einer Wohngemeinschaft
- Die kleinste Gruppe innerhalb der Umfrageteilnehmer*innen macht jene aus, die bei den Eltern wohnt (2,6%)

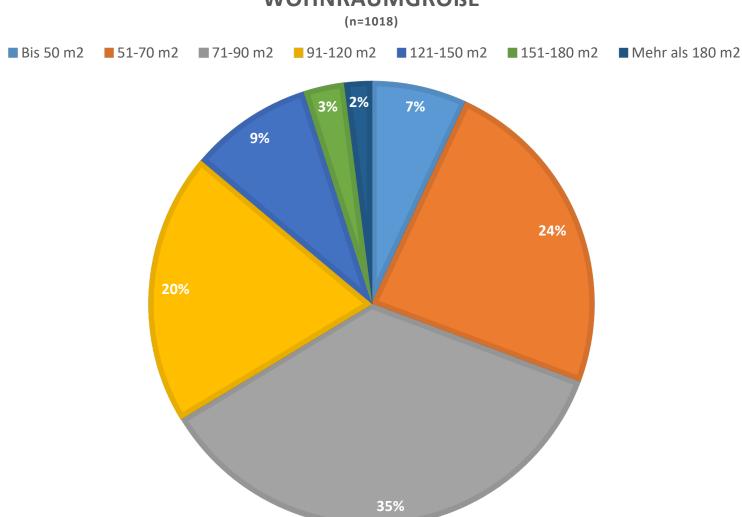




- Der Großteil der befragten
 Villacher*innen die zur Miete wohnen
 (54,7%) gab an in einer
 Genossenschaftswohnung zu wohnen
- 29,3% der Befragten gaben an, in privat vermietetem Wohnraum zu wohnen
- 9,6% Wohnen in einer Mietwohnung der Stadt Villach und weitere 3,3 % in gewerblich vermietetem Wohnraum
- In der Kategorie ,Sonstiges' sind Nennungen von Genossenschaftswohnungen wie BUWOG, Heimat, Land Kärnten oder Gemeindewohnung zu finden



WOHNRAUMGRÖßE



- Der Mittelwert der Wohnraumgröße liegt bei 89,95 m2 (Std.-Abweichung: 35,30).
- Sowohl Median, als auch Modus liegen bei 80,00 m2
- Knapp 80% der befragten
 Villacher*innen gaben an, eine
 Wohnraumgröße kleiner 121 m2 zu haben



Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala)

Alle Villacher*innen	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,62	0,95	1	1	1065
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	2,03	1,22	2	1	1036
Größe	2,05	1,13	2	1	1006
Nachbarschaft insgesamt	2,28	1,15	2	2	1061
Allgemeine Grünfläche	2,29	1,32	2	1	986
Innenausstattung	2,31	1,21	2	1	1050
Zustand insgesamt	2,38	1,14	2	2	1061
Anbindung an öff. Verkehr	2,48	1,33	2	1	1009
Schallschutz	2,60	1,29	2	2	1059
Heizkosten	2,83	1,20	3	3	1047
Spielplatz	2,89	1,35	3	3	776
Miethöhe/Finanzierungskosten	2,94	1,29	3	3	1006



Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala)

Villacher*innen mit Umzugswunsch	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,87	1,37	1	1	425
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	2,36	1,31	2	2	415
Anbindung an öff. Verkehr	2,36	1,25	2	1	398
Größe	2,54	1,22	2	2	421
Nachbarschaft insgesamt	2,62	1,24	2	2	424
Innenausstattung	2,65	1,22	3	2	424
Zustand insgesamt	2,68	1,20	2	2	427
Allgemeine Grünfläche	2,76	1,36	3	2	394
Schallschutz	2,92	1,32	3	2	424
Heizkosten	3,08	1,25	3	3	421
Spielplatz	3,09	1,35	3	3	312
Miethöhe/Finanzierungskosten	3,30	1,30	3	3	416

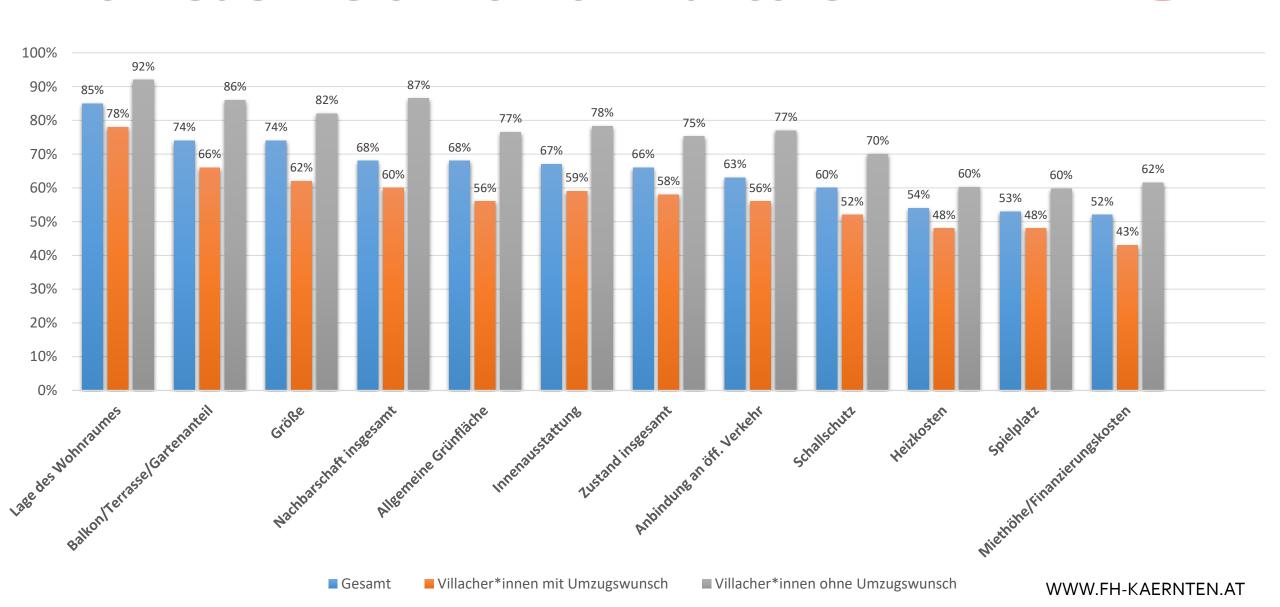


Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala)

Villacher*innen ohne Umzugswunsch	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,32	0,60	1	1	428
Größe 👚	1,54	0,75	1	1	420
Balkon/Terrasse/Gartenanteil +	1,56	0,87	1	1	421
Innenausstattung	1,87	1,21	2	1	1050
Allgemeine Grünfläche	1,92	1,12	2	1	395
Nachbarschaft insgesamt	1,94	0,95	2	2	427
Zustand insgesamt	1,99	0,94	2	2	426
Schallschutz	2,20	1,13	2	2	425
Miethöhe/Finanzierungskosten	2,54	1,14	2	2	396
Anbindung an öff. Verkehr	2,54	1,35	2	1	411
Heizkosten	2,59	1,11	3	2	419
Spielplatz	2,61	1,30	2	2	305

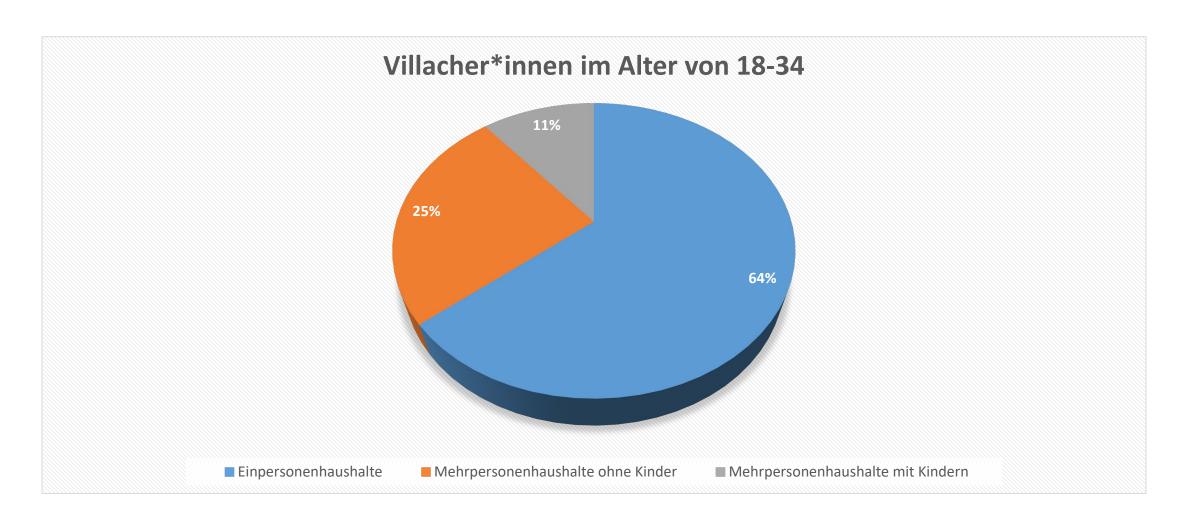


Zufriedenheit mit Wohnfaktoren





Lebeszyklusmodell





Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala): Villacher*innen im Alter von 18-34

Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,66	0,877	1,00	1	64
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	2,54	1,577	2,00	1	61
Größe	2,05	1,197	2,00	1	63
Nachbarschaft insgesamt	2,22	1,175	2,00	1	64
Allgemeine Grünfläche	2,80	1,424	2,00	2	59
Innenausstattung	2,55	1,246	2,00	2	64
Zustand insgesamt	2,34	1,263	2,00	1	64
Anbindung an öff. Verkehr	2,36	1,285	2,00	1	56
Schallschutz	2,53	1,259	2,00	2	64
Heizkosten	3,00	1,159	3,00	3	62
Spielplatz	3,22	1,509	3,00	5	41
Miethöhe/Finanzierungskosten	3,24	1,304	3,00	4	63



Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala): Villacher*innen im Alter von 18-34

Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,74	1,060	1,00	1	100
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	2,21	1,272	2,00	1	99
Größe	2,28	1,181	2,00	2	100
Nachbarschaft insgesamt	2,61	1,249	2,00	2	98
Allgemeine Grünfläche	2,81	1,345	3,00	2	93
Innenausstattung	2,64	1,249	3,00	3	99
Zustand insgesamt	2,57	1,217	2,00	2	100
Anbindung an öff. Verkehr	2,48	1,322	2,00	2	96
Schallschutz	2,91	1,401	3,00	2	100
Heizkosten	3,03	1,244	3,00	3	96
Spielplatz	3,12	1,387	3,00	3	67
Miethöhe/Finanzierungskosten	2,90	1,353	3,00	3	94

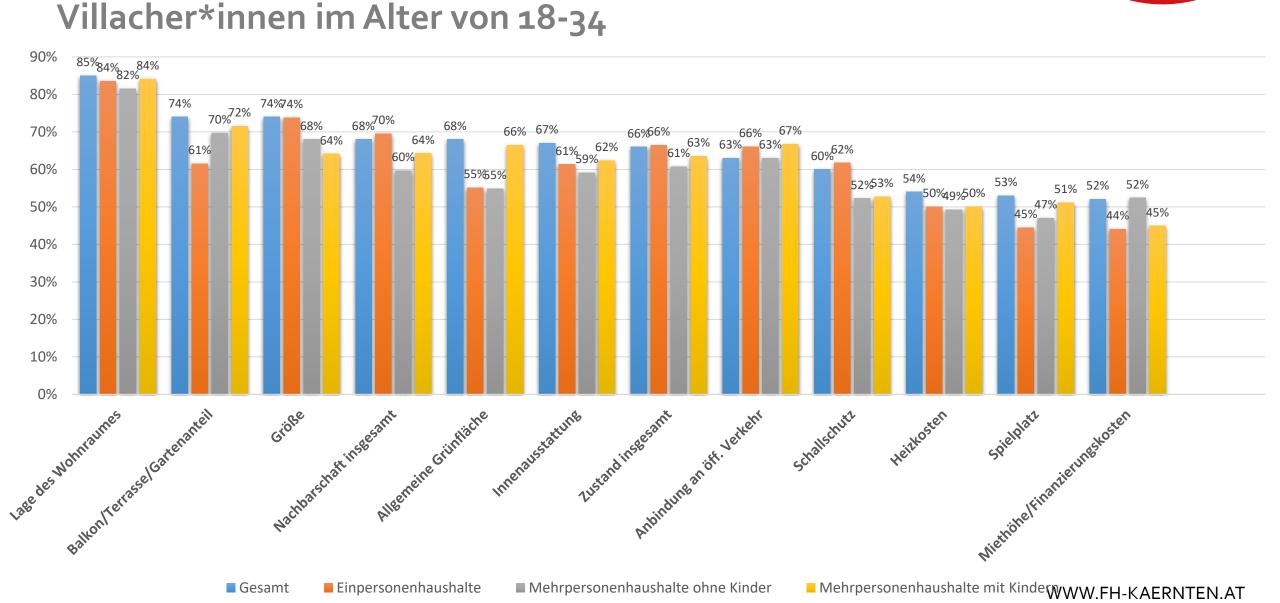


Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala): Villacher*innen im Alter von 18-34

Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,64	0,973	1,00	1	102
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	2,14	1,295	2,00	1	100
Größe	2,44	1,252	2,00	2	101
Nachbarschaft insgesamt	2,43	1,320	2,00	1	100
Allgemeine Grünfläche	2,34	1,288	2,00	1	96
Innenausstattung	2,50	1,316	2,00	2	101
Zustand insgesamt	2,46	1,216	2,00	2	102
Anbindung an öff. Verkehr	2,33	1,262	2,00	2	99
Schallschutz	2,89	1,334	3,00	3	102
Heizkosten	3,00	1,186	3,00	3	102
Spielplatz	2,96	1,294	3,00	3	94
Miethöhe/Finanzierungskosten	3,20	1,316	3,00	3	98

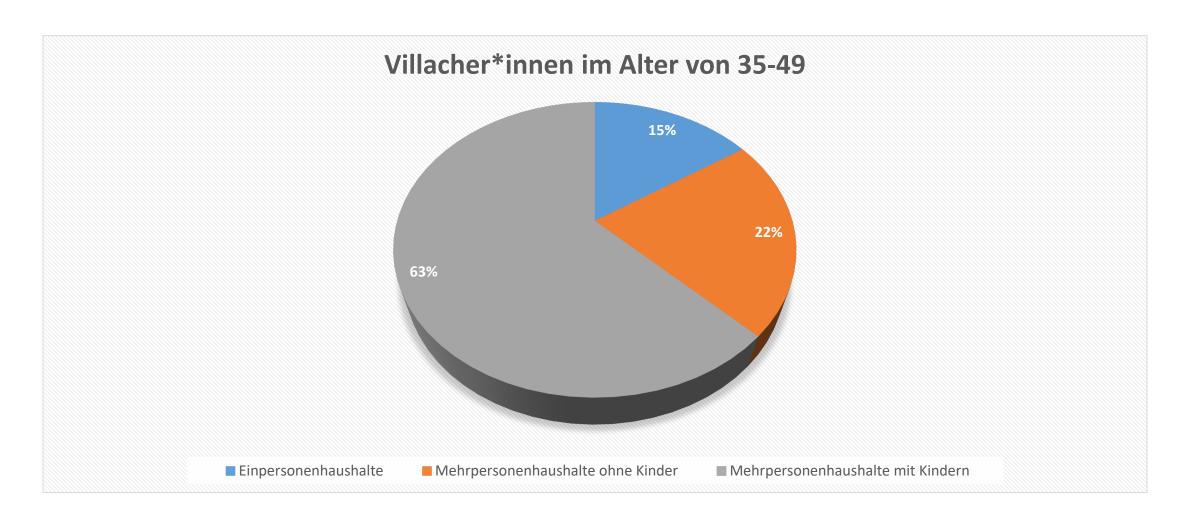
Zufriedenheit mit Wohnfaktoren







Lebeszyklusmodell





Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala): Villacher*innen im Alter von 35-49

Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,57	0,866	1,00	1	49
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	2,64	1,358	2,00	2	47
Größe	2,36	1,225	2,00	1	50
Nachbarschaft insgesamt	2,24	0,960	2,00	2	50
Allgemeine Grünfläche	2,63	1,395	2,00	1	49
Innenausstattung	2,54	1,129	2,50	3	50
Zustand insgesamt	2,62	0,725	3,00	3	50
Anbindung an öff. Verkehr	2,27	1,195	2,00	2	45
Schallschutz	2,82	1,304	3,00	2	50
Heizkosten	2,92	1,288	3,00	2	49
Spielplatz	2,70	1,235	3,00	2	27
Miethöhe/Finanzierungskosten	3,04	1,290	3,00	2	49



Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala): Villacher*innen im Alter von 35-49

Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,37	0,705	1,00	1	70
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	2,19	1,277	2,00	1	70
Größe	2,21	1,130	2,00	1	66
Nachbarschaft insgesamt	2,19	1,120	2,00	2	70
Allgemeine Grünfläche	2,33	1,273	2,00	1	64
Innenausstattung	2,01	1,042	2,00	2	70
Zustand insgesamt	2,07	0,997	2,00	2	70
Anbindung an öff. Verkehr	2,47	1,352	2,00	1	62
Schallschutz	2,46	1,232	2,00	2	69
Heizkosten	2,57	1,196	2,00	2	67
Spielplatz	2,79	1,457	2,50	2	42
Miethöhe/Finanzierungskosten	2,67	1,173	3,00	2	67

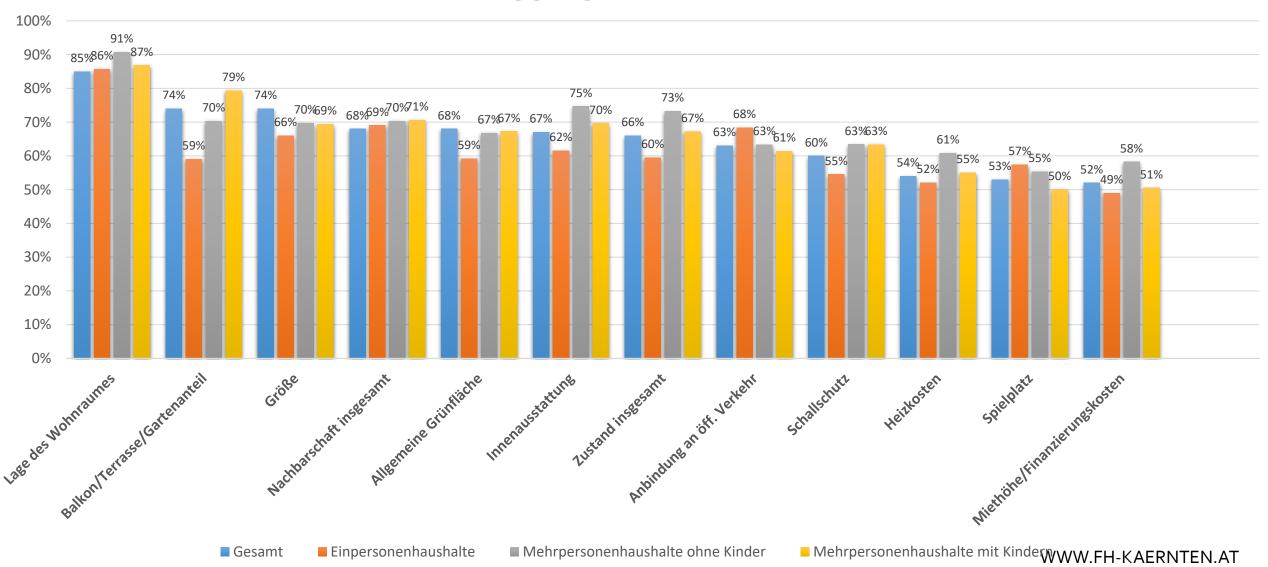


Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala): Villacher*innen im Alter von 35-49

Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,53	0,843	1,00	1	201
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	1,83	0,993	2,00	1	196
Größe	2,22	1,152	2,00	2	197
Nachbarschaft insgesamt	2,17	1,116	2,00	2	201
Allgemeine Grünfläche	2,31	1,227	2,00	1	187
Innenausstattung	2,22	1,164	2,00	1	195
Zustand insgesamt	2,31	1,143	2,00	2	199
Anbindung an öff. Verkehr	2,54	1,336	2,00	2	191
Schallschutz	2,47	1,160	2,00	2	200
Heizkosten	2,80	1,200	3,00	3	201
Spielplatz	3,00	1,377	3,00	2	173
Miethöhe/Finanzierungskosten	2,98	1,229	3,00	3	193

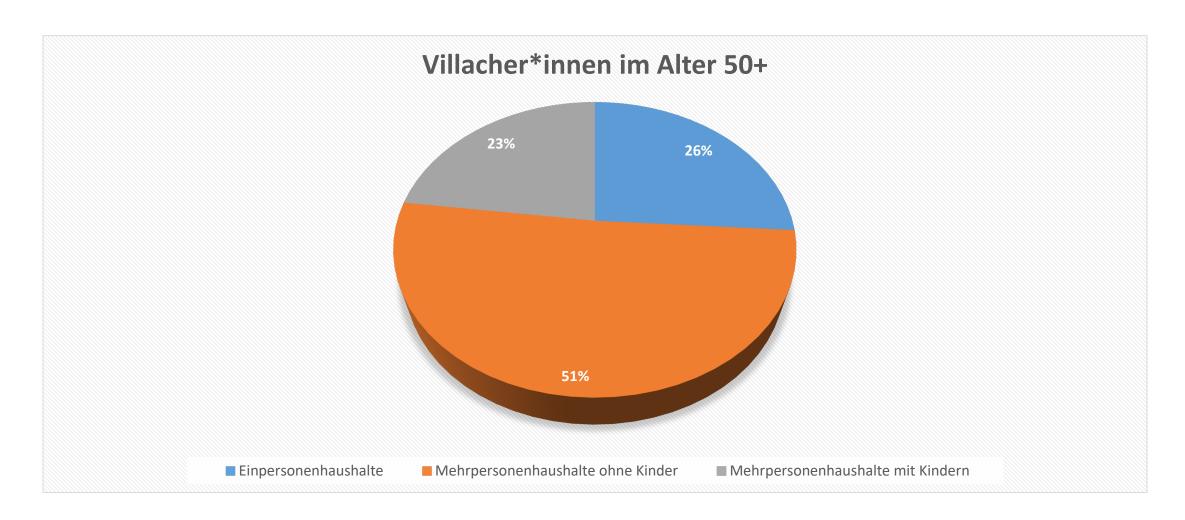
KÄRNTEN University of Applied Sciences

Zufriedenheit mit Wohnfaktoren Villacher*innen im Alter von 35-49





Lebeszyklusmodell





Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala): Villacher*innen im Alter 50+

Einpersonenhaushalte	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,63	1,063	1,00	1	75
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	2,01	1,216	2,00	1	72
Größe	1,78	1,083	1,00	1	73
Nachbarschaft insgesamt	2,24	1,051	2,00	2	75
Allgemeine Grünfläche	2,37	1,342	2,00	1	70
Innenausstattung	2,38	1,272	2,00	1	72
Zustand insgesamt	2,51	1,288	2,00	1	75
Anbindung an öff. Verkehr	2,23	1,330	2,00	1	69
Schallschutz	2,55	1,416	2,00	1	74
Heizkosten	2,64	1,256	3,00	3	74
Spielplatz	2,67	1,424	3,00	3	52
Miethöhe/Finanzierungskosten	2,70	1,335	2,00	2	71



Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala): Villacher*innen im Alter 50+

Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,55	0,849	1,00	1	145
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	1,68	0,949	1,00	1	142
Größe	1,50	0,783	1,00	1	145
Nachbarschaft insgesamt	2,15	0,995	2,00	2	145
Allgemeine Grünfläche	2,02	1,167	2,00	1	131
Innenausstattung	2,08	1,088	2,00	1	142
Zustand insgesamt	2,27	1,104	2,00	2	144
Anbindung an öff. Verkehr	2,42	1,283	2,00	1	138
Schallschutz	2,42	1,171	2,00	2	145
Heizkosten	2,66	1,129	3,00	3	140
Spielplatz	2,64	1,245	2,50	2	86
Miethöhe/Finanzierungskosten	2,60	1,208	2,00	2	131



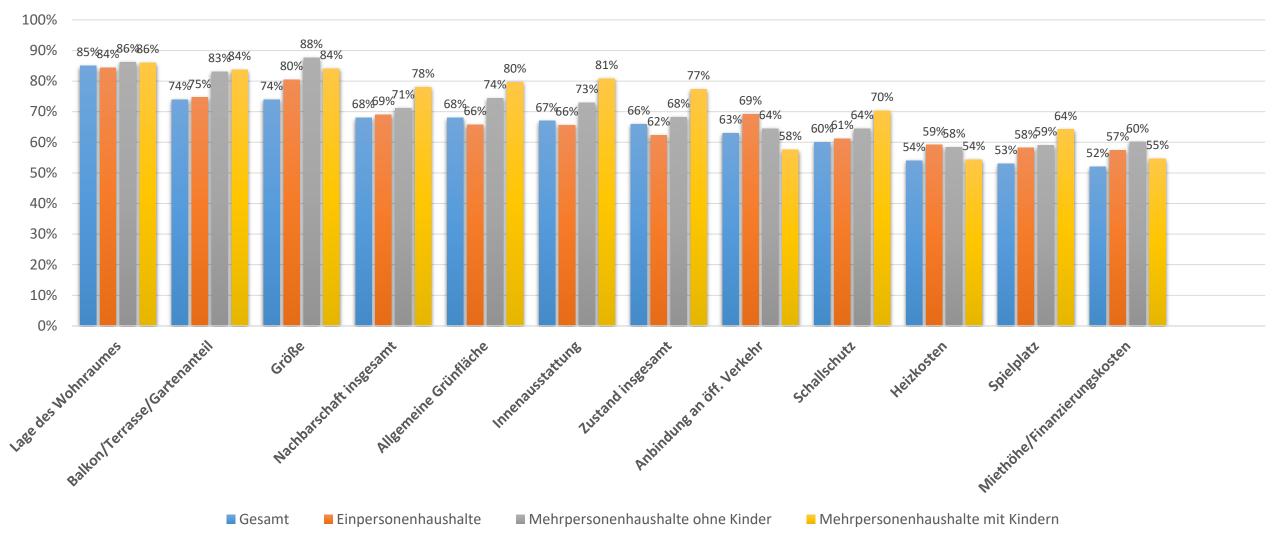
Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation (1-5 Schulnotenskala): Villacher*innen im Alter 50+

Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	Mittelwert	StdAbweichung	Median	Modus	N
Lage des Wohnraumes	1,56	0,914	1,00	1	66
Balkon/Terrasse/Gartenanteil	1,65	1,034	1,00	1	63
Größe	1,64	1,002	1,00	1	66
Nachbarschaft insgesamt	1,88	1,023	1,00	1	65
Allgemeine Grünfläche	1,81	1,090	1,00	1	59
Innenausstattung	1,77	0,921	2,00	1	64
Zustand insgesamt	1,91	0,824	2,00	2	65
Anbindung an öff. Verkehr	2,70	1,414	3,00	1	66
Schallschutz	2,19	1,111	2,00	2	64
Heizkosten	2,83	1,100	3,00	3	63
Spielplatz	2,43	1,171	2,00	2	51
Miethöhe/Finanzierungskosten	2,81	1,210	3,00	3	59

Wilder Sciences KÄRNTEN University of Applied Sciences

Zufriedenheit mit Wohnfaktoren

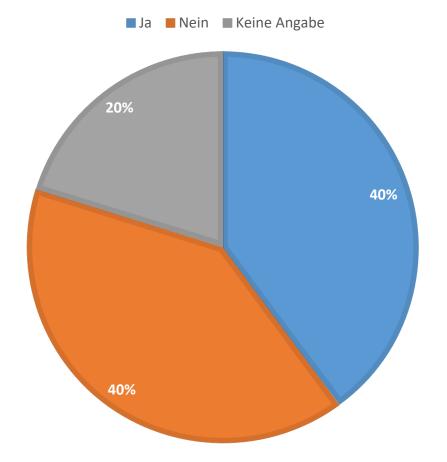






HABEN SIE GEPLANT INNERHALB DER NÄCHSTEN 5 JAHRE UMZUZIEHEN?

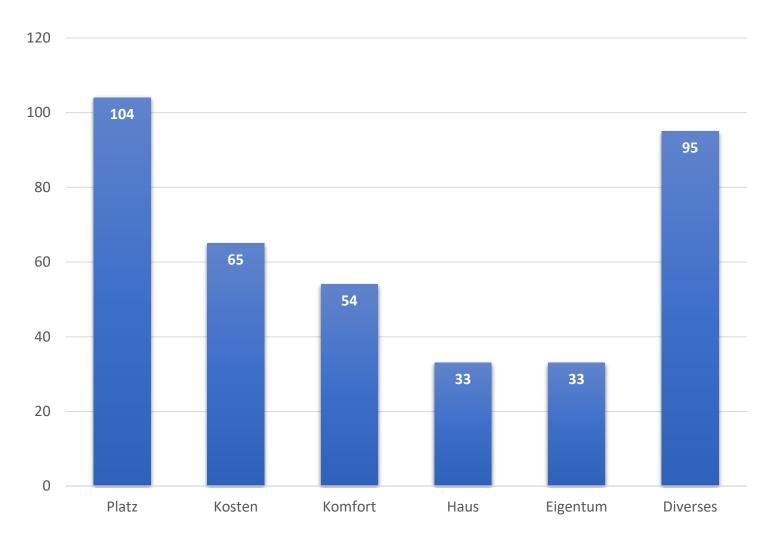




- 432 der befragten Villacher*innen gaben an, innerhalb der nächsten 5 Jahre ihren Wohnort bzw. Wohnraum wechseln zu wollen
- 433 Personen gaben an ihren Wohnort bzw. Wohnraum nicht innerhalb der nächsten 5 Jahre wechseln zu wollen
- 219 Personen machten keine Angabe hinsichtlich eines perspektivischen Wohnort bzw. Wohnraumwechsels



Gründe für den Umzugswunsch (n=384)*

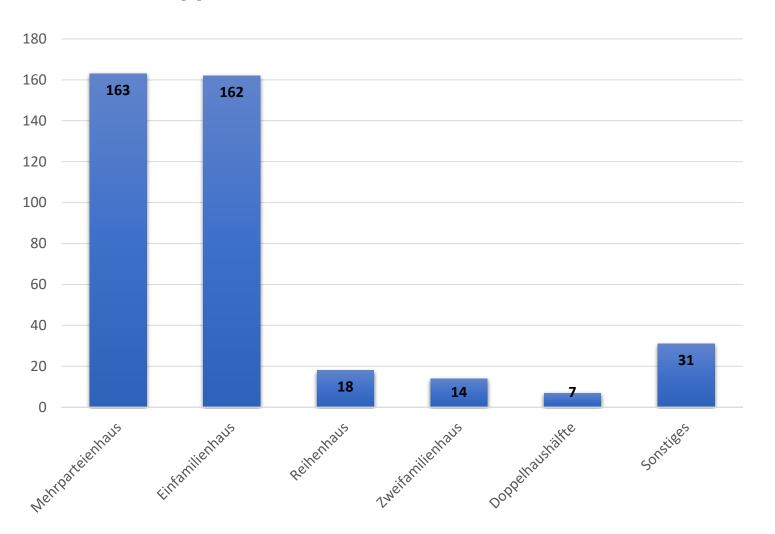


- Die Mehrheit jener Personen die angegeben haben innerhalb der kommenden 5 Jahre umziehen zu wollen plant dies, da derzeit zu wenig Wohnraum zur Verfügung steht
- Danach folgen die derzeit zu hohen
 Miet- und/oder- Betriebskosten, der
 Wunsch nach mehr Komfort sowie der Wunsch nach einem Eigenheim
-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

^{*}siehe Anhang für qualitatives Feedback



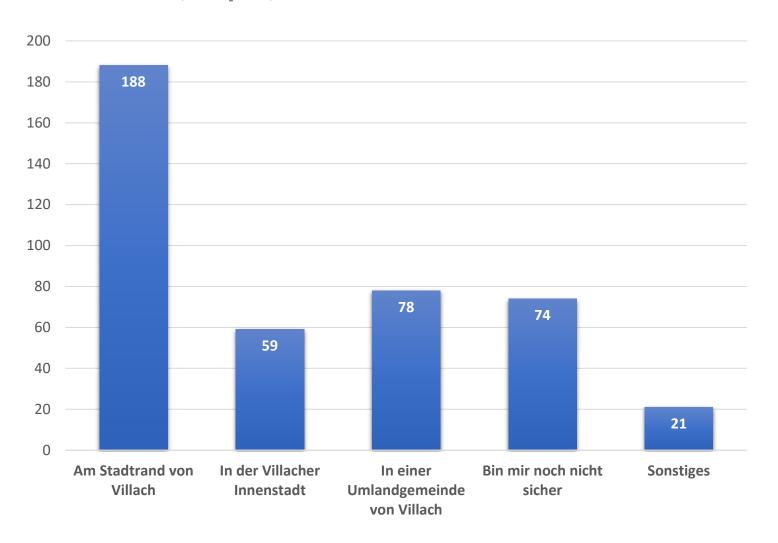
Gebäudetyp (n=395)



- Die Mehrheit jener Personen die angegeben haben innerhalb der kommenden 5 Jahre umziehen zu wollen plant in ein Mehrparteienhaus oder ein Einfamilienhaus umzuziehen
- Danach folgen Reihenhaus,
 Zweifamilienhaus sowie
 Doppelhaushälfte
- In der Kategorie ,Sonstiges' wurden Wohnräume wie beispielsweise Tiny House, Penthouse oder Container Haus genannt



Wohnort (n=420)

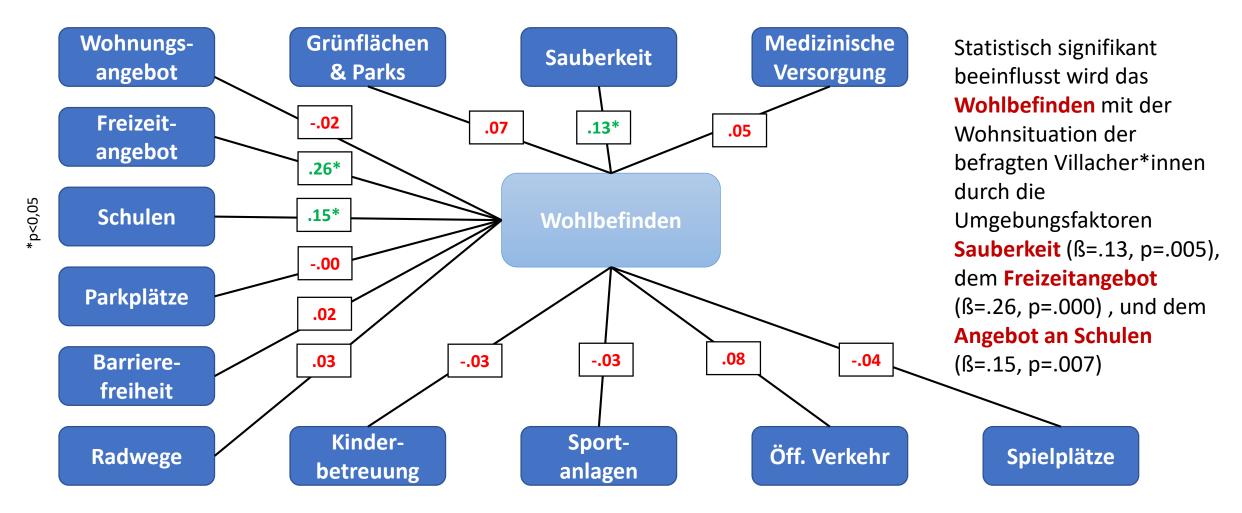


- Die Mehrheit jener Personen die angegeben haben innerhalb der kommenden 5 Jahre umziehen zu wollen plant an den Stadtrand von Villach zu ziehen (44,8%)
- 78 (18,6%) Personen haben angegeben in eine Umlandgemeinde von Villach ziehen zu wollen und 74 (17,6%) sind sich noch nicht sicher
- 59 (14,0%) Personen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

Kausalitätsanalysen

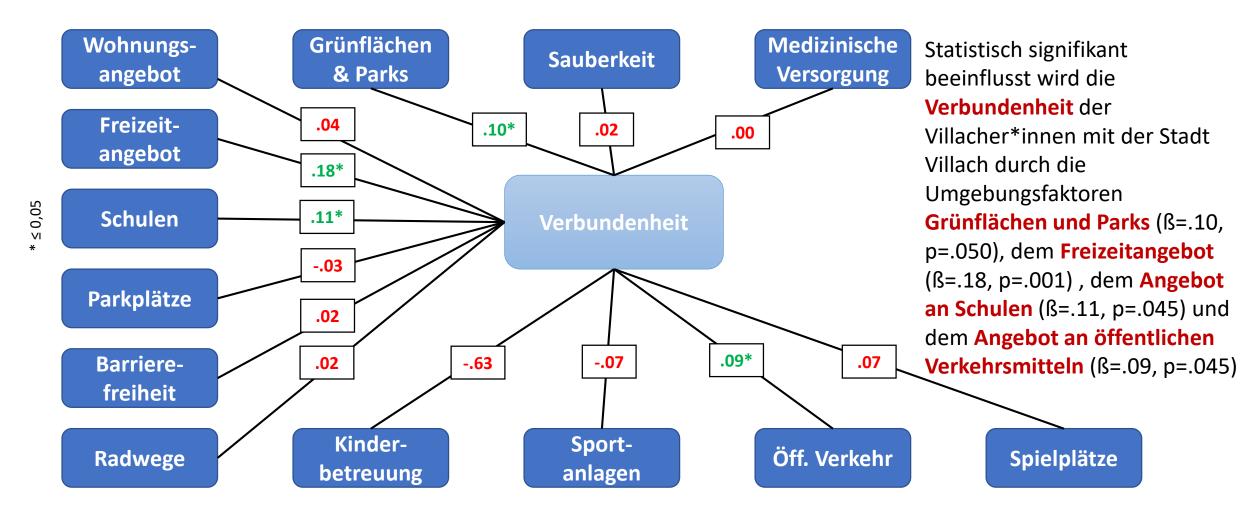


Zusammenhang von Umgebungsfaktoren und Wohlbefinden



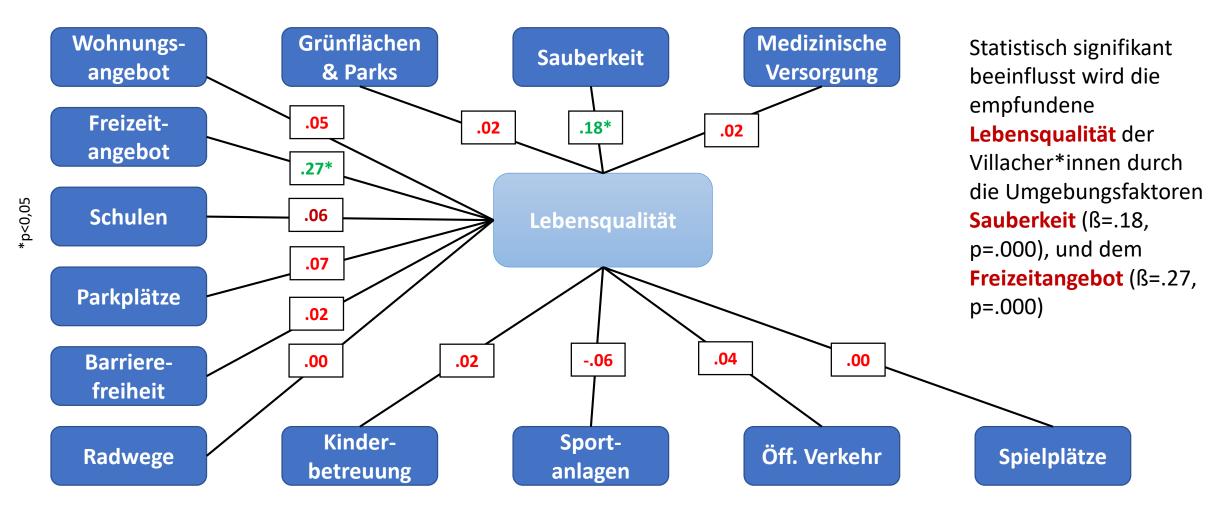


Zusammenhang von Umgebungsfaktoren und Verbundenheit



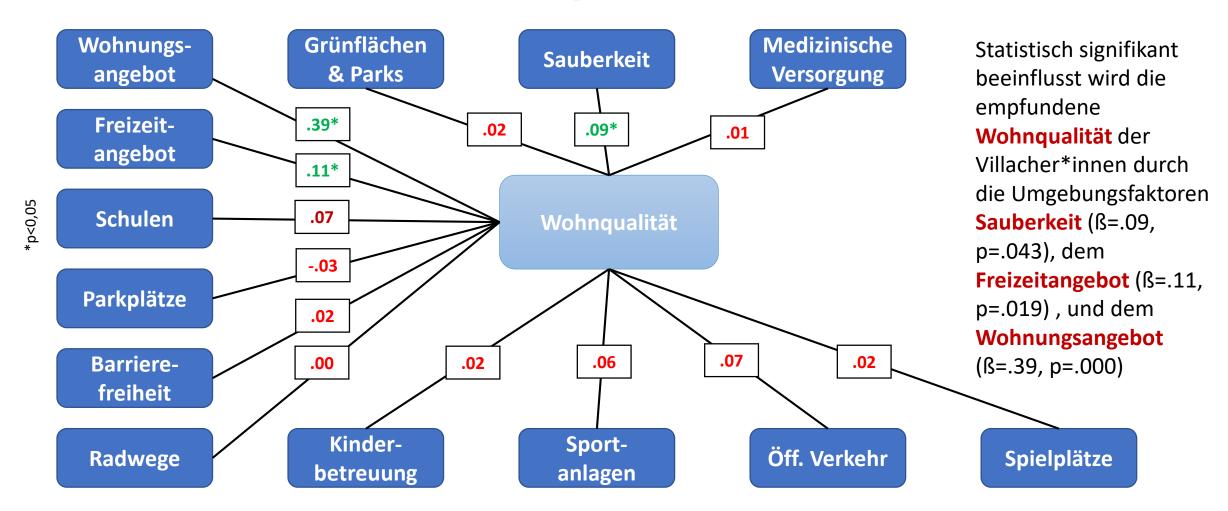


Zusammenhang von Umgebungsfaktoren und Lebensqualität



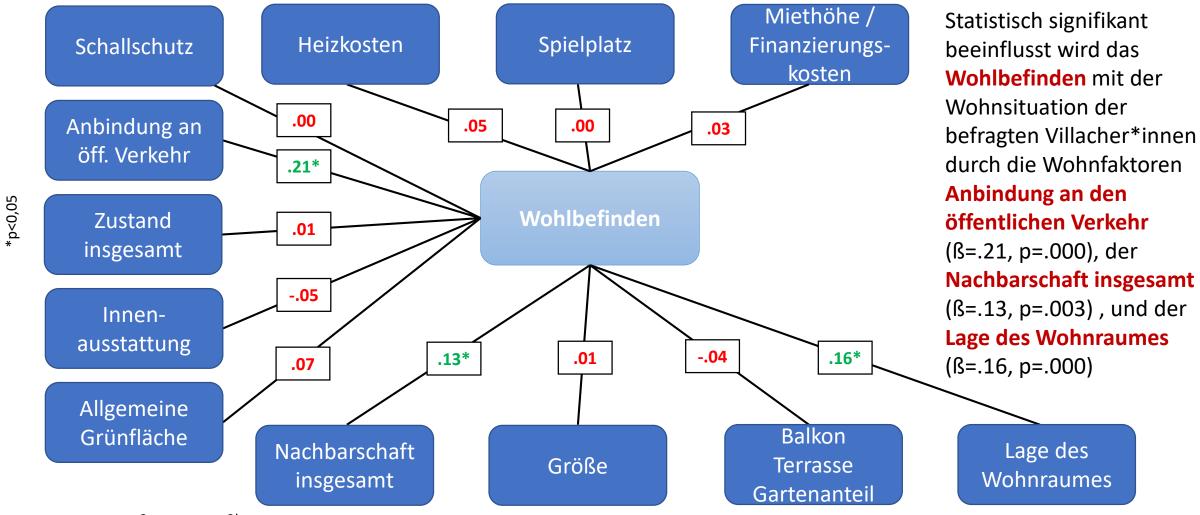


Zusammenhang von Umgebungsfaktoren und Wohnqualität



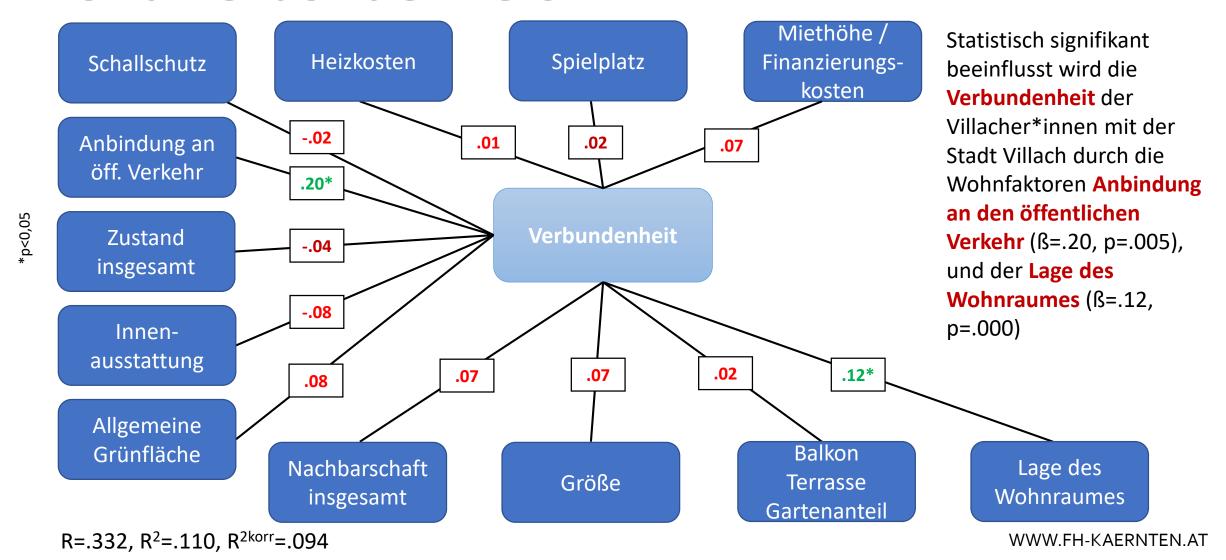


Zusammenhang von Wohnfaktoren und Wohlbefinden



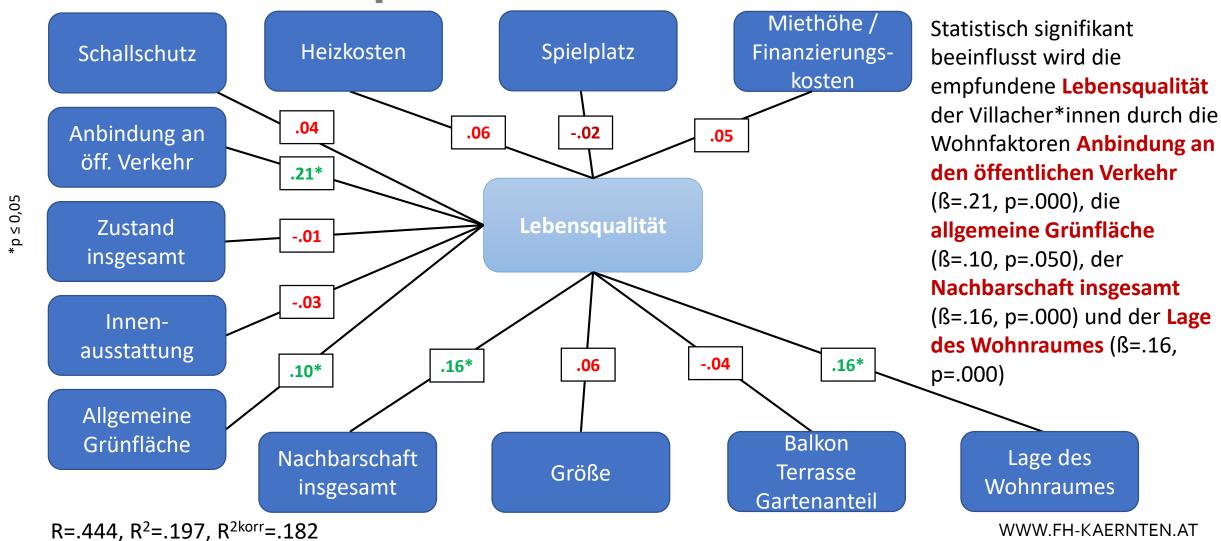


Zusammenhang von Wohnfaktoren und Verbundenheit



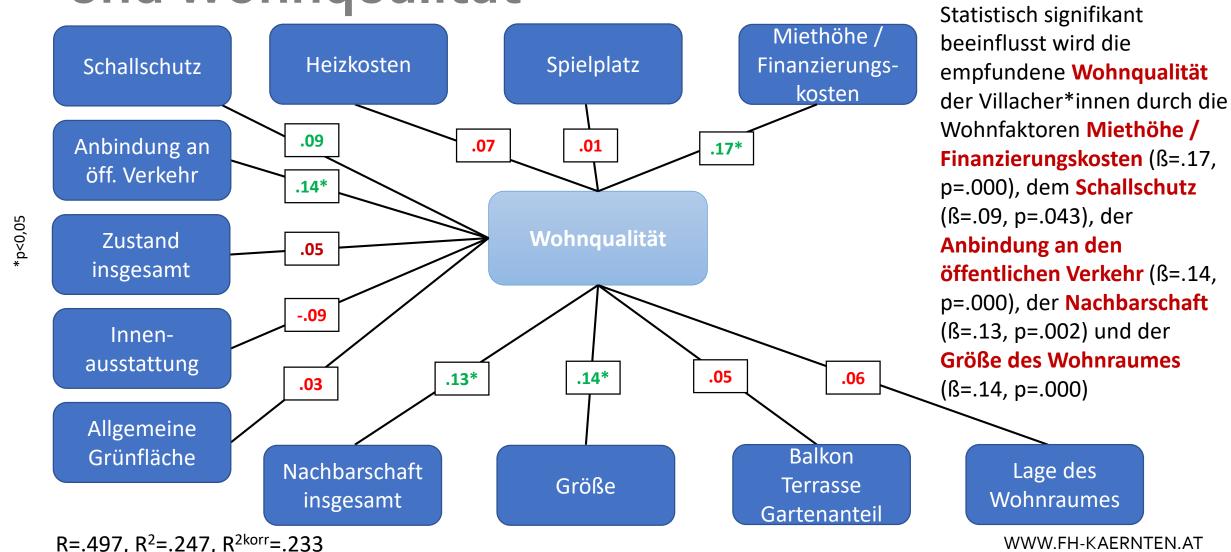


Zusammenhang von Wohnfaktoren und Lebensqualität





Zusammenhang von Wohnfaktoren und Wohnqualität



Zusammenfassung Lebenszyklusmodell



Wohn- und- Umgebungsqualität in Villach

Altersgruppe/Haushaltsart	n/ Zufriedenheit	Altersgruppe/Haushaltsart	n/ Zufriedenheit	Altersgruppe/Haushaltsart	n/ Zufriedenheit
18 - 34	266	35 - 49	325	50+	288
Einpersonenhaushalte	64	Einpersonenhaushalte	50	Einpersonenhaushalte	75
Wohnqualität Villach	1,93	Wohnqualität Villach	1,73	Wohnqualität Villach	1,58
Zufriedenheit Umgebung	2,60	Zufriedenheit Umgebung	2,40	Zufriedenheit Umgebung	2,35
Zufriedenheit Wohnsituation	2,54	Zufriedenheit Wohnsituation	2,53	Zufriedenheit Wohnsituation	2,31
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	100	Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	71	Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	147
Wohnqualität Villach	1,95	Wohnqualität Villach	1,75	Wohnqualität Villach	1,62
Zufriedenheit Umgebung	2,61	Zufriedenheit Umgebung	2,50	Zufriedenheit Umgebung	2,31
Zufriedenheit Wohnsituation	2,61	Zufriedenheit Wohnsituation	2,28	Zufriedenheit Wohnsituation	2,17
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	102	Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	204	Mehrpersonenhaushalte mit Kindern	66
Wohnqualität Villach	1,93	Wohnqualität Villach	1,78	Wohnqualität Villach	1,68
Zufriedenheit Umgebung	2,41	Zufriedenheit Umgebung	2,40	Zufriedenheit Umgebung	2,30
Zufriedenheit Wohnsituation	2,53	Zufriedenheit Wohnsituation	2,37	Zufriedenheit Wohnsituation	2,10

Anhang

Anhang

Qualitatives Feedback zur Gesamtumfrage



https://www.dropbox.com/s/x1nepvdfe6q2zg3/Qualitatives%20 Feedback%20zur%20Gesamtumfrage.pdf?dl=0

Qualitatives Feedback zum Umzugswunsch



https://www.dropbox.com/s/tgjydsjwwrl4qw2/Qualitatives%20 Feedback%20zum%20Umzugswunsch.pdf?dl=0

Qualitatives Feedback zur Gesamtumfrage

Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie Ausstattung sämtlicher Stadtimmobilien mit PV Anlagen aus heimischer Produktion!

Mieten leistbar machen

Öffis stark mangelhaft, Zersiedelung und Verbauung teils extrem stark. Kurzparkzonen in der Innenstadt werden immer weniger, Grünflächen in der Stadt verschwinden leider zunehmend.

Top City

Mieten sind nicht mehr leistbar!

Wohnungwn zur Miete oder zum Kauf sind in Villach viel zu teuer zu dem Verhältnis, was aktuell an neuen Wohnungen gebaut wird.

ÖV Katastrophe

Freizeitgestaltung Katastrophe, was soll dieser mini Eislaufplatz beim Rathaus?

Schlechtwetter Programm?

Es wäre schön wenn es günstigere und schöne Wohnungen geben würde

Weniger Flächenversiegelung wäre schön 👈

Größere Wohnungen mit mehr Zimmer- für eventuelle HomeOffice usw

Als Radfahrer sind die Straßen eine Katastrophe!

Senkt die Mietpreise!! Und mehr MIETwohnungen, nicht nur dauerhaft neue Wohnungen bauen die Eigentumswohnungen sind. Nicht jeder kann sich eine 200.000€ Wohnung leisten.

Bitte mehr leistbare Wohnung!!!!!

Sanierung Wohnanlage und Zufahrtsstraßen

Wohnen sollte leistbar sein für alle

Die Mieten sind ganz schön hoch und die Kaution muss man sich erst einmal leisten können

Bitte um mehr wohn Angebot zu leistbaren preisen

Die Bodenversiegelung ist viel zu hoch.

Der öffentliche Verkehr sehr schlecht ausgebaut

Villach ist einfach eine liebenswerte Stadt!

Leistbares Wohnen für größere Wohnungen.

Infineon schafft zwar Arbeitsplätze, frisst aber Lebensqualität

Villach wird immer schmutziger, Scherben auf drr Strasse, kaputte Strassenbeleuchtung, einfach schäbig

Hundekot in der Stadt, Radwege und in der Wohnanlage nerven!

Die Wohnungen kann man sich bald alleine nicht mehr leisten und trotzdem wird weiter mit den Mieten raufgegangen.

Innerhalb von 3 Jahren zahle ich 130€ mehr Miete

:-)

nicht auf diesem Wege

Nein

Bei der Kinderbetreuung ist es katastrophal einen Platz zu bekommen! Und für den Kindergarten zahlen ist eine Frechheit, ist in vielen Bundesländern nicht so

Die Mieten ansich könnten günstiger werden, da alles teurer wird aber unserer verdienst nicht,das macht alles schwieriger.

Wohnen in Villach ist außerhalb des geförderten Wohnbaus zu teuer!

Danke für Ihren Service. Ich erhoffe mir eine höhere Wohnqualität!

Mietpreise sowie Preise für Eigentumserwerb in Villach im Österreichvergleich eklatant gestiegen. Hier ist unbedingt gegenzusteuern. Ansonsten wird der Zuzug ein jehes Ende finden.

was in Villach fehlt, sind leistbare Mietwohnungen

es gibt zu viele Eigentumswohnungen

neue Mietwohnungen sind meist nicht größer als 80 qm

für Familien mit mehreren Kindern zu klein

Senkt die mieten endlich. Das kann sich kein normal verdienter mehr leisten.

Nein danke. Bin vollkommen.zufrieden.

Es ist sehr schade, dass alle Grünflächen zubetoniert, bebaut und versiegelt werden.

Leider wird der Firma Infineon alles untergeordnet und alle anderen Mitbürger bleiben auf der Strecke.

Das Angebot an Schulbussen innerhalb der Stadt soll an die Unterrichtszeiten angepasst sein, vor allem zwischen 13 und 18:30 Uhr. Optimal wäre wenn Kinder mit Schülerfreifahrt ALLE Busse innerhalb der Stadtgrenze benutzen dürfen.

Mehr Angebot betreffend gemeindeunterstützten Wohnungen wäre toll!

Mehr Parkplätze für die Innenstadt.

Leider sind die Mietpreise in Villach wie auch überall anders sehr gestiegen. Als Alleinverdiener ist es fast nicht möglich gut zu wohnen und noch leben zu können .. Freizeit , Urlaub, etc da die Fixkosten allgemein sehr hoch sind

Kindergartenplatz keine Probleme, Hortplätze sehr schwer zu bekommen und bei zwei Kindern sehr teuer... Statt Gratiskindergarten besser beides ein bisschen fördern

Villach deserves a lot! Let's make it as beautiful and Inown as possible.

Also, night life it's very very underestimated!

Mehr geförderte und leistbare Wohnungen sind dringend notwendig

Bin gebürtige Villacher in und habe bis 40 Jahre in Villach gelebt, seit gut 10 Jahren lebe ich ganz nahe Villachs

Viel zu wenig Grundstücke und Wohnungen verfügbar. Es sollte viel mehr in Bauland umgewidmet werden bzw. viel mehr Wohnungen gebaut werden.

Bitte mehr Wohnanlagen für Familien mit 3 Kindern oder mehr! Es gibt zu wenig Wohnungen mit 3 bis 4 Schlafzimmern!!!

Villach ist eine schöne Stadt, doch der Wohnungsmarkt eher dürftig, es bräuchte mehrere große Wohnungen (min. 4 Zimmer) die man sich als alleinerziehende Mutter trotz Arbeit leisten kann

Es ist wirklich lebenswert in Villach. Aber das Angebot für Kindertagesstätten bzw. wo ich mein Kind unterbringe wärend ich und meine Frau arbeiten ist grauenhaft. Grundsätzlich in Kärnten. Bitte sehr um Verbesserung!

Der Fokus liegt nach wie vor zu sehr auf Autos. Jeder kleine Supermarkt hat enorm viele Parkplätze die selten ausgelastet sind. Man sollte diese Verbauung durch zB verpflichtende Wohnungsüberbauten reduzieren. Das Radwegenetz ist extrem schlecht

Vielleicht sollten Wohnanlagen so gebaut, daß genug Parkplätze vorhanden sind.

Und auch die Preise relativ "normal" gehalten werden.

Erschreckend das man sich bald nicht einmal mehr eine Wohnung leisten kann.

Wo soll das denn noch hinführen?

Schaffen sie bitte leistbares Wohnen

Meiner Meinung zu wenig Kärntner in der Nachbarschaft. Nur noch jene welche andere Sprachen direkt neben einem sprechen.

Man fühlt sich nicht mehr so sicher

Die Mieten sind viel zu viel

Ich würde sehr gerne ein Haus kaufen/ bauen. Jedoch ist dies derzeit nicht leistbar. Ich lebe in Völkendorf und genieße die Lage und die Infrastruktur dort sehr. Nur wie soll man sich ein Haus in dieser Lage leisten?

Unbedingt auf die älteren Achten, Wohnung möglich leistbar barrierefrei und auch für Pensionisten geeignet.

Wohnen muss endlich wieder leistbar sein.

Als Alleinstehender geht mehr als die Hälfte des Gehaltes für Miete und Betriebskosten drauf

Das kulturelle Angebot sollte mehr gefördert werden.

Zu wenig Kindergartenplätze

Kein vegetarisches Angebot in den Kindergärten (Nachhaltigkeit)

Bausttuktur der Mehrparteienhäuser nicht gut genützt

Eigenheime sind viel zu teuer geworden, die Mieten viel zu hoch

Für Familien gibt es kaum leistbares wohnen

Die Mieten müssen billiger werden !!!!!!!

Die Mietpreise in villach sind viel zu hoch, vorallem Privatwohnungen. Man zahlt für eine 2 Zimmerwohnung teilweise 800€

Villach ist schön aber die Parksituation und die Straßengualität ist lächerlich

Gartenwohnungen , 4 Zimmerwohnungen, Kinderfreundlicher wohnen

Very happy to live in Villach.

Die Stadt Villach möchte eine Stadt für Familien sein, es gibt aber fast keine Wohnungen mit 3 Schlafzimmern die neuwertig/modern sind und auch leistbar!!! Bitte nicht nur auf Singles sondern auch an Familien denken!

trotz der Coronalage wäre es angebracht, sich um die horrenden Mieterhöhungen zu kümmern und diesen endlich Einhalt zu gebieten

Es wäre sinnvoll, bei einem Wohnblock mit 4 Eingängen und jeweils 8 Parteien mehr Parkplätze zu schaffen. Das mit dem Parken ist ziemlich katastrophal Auch bei neuen Bauten immer die Nachhaltigkeit berücksichtigen - Versiegelung von Boden für die nächste Generation ein Problem! Einfach schlauer und effizienter werden - Bitte!

Wir wohnen da, wo andere Urlaub machen.

Als ich mich damals in einer Notlage befand und dringend eine Wohnung suchte bekahm ich exakt 1 Jahr nach meinen Hilferuf eine Antwort per Post ob ich mich noch auf Wohnungssuche befinde.

Hätte mich damals nicht ein Freund bei sich aufgenommen wäre ich auf der Straße gesessen.

Villach selbst wird immer heruntergekommener und ich zähle die Tage bis ich endlich von hier wegziehen kann.

Das Wohnen muss günstiger werden...Mit freundlichen Grüßen

Zu wenig Parkmöglichkeiten in der Dr. Semmelweisstrasse

Tolle Stadt

Mietpreise leistbar machen mit einer miete von knapp 800 euro nein danke... mieterhöungen immer und was bekommen wir?

Ich habe eine Buwog Wohnung und das ist der Horror!

Alles ok danke...

Wir suchen seit Jahren ein Grundstück um zu bauen aber das angebot ist katastrophal

Es würde mich freuen wenn ihr noch mehr zur Erhaltung der Innenstadt beitragen würdet

Öffentlichen Verkehr verbessern, Innenstadt attraktiver gestalten. Dort fahren die meisten Öffis hin.

Leider hat sich die Wohnqualität sehr verschlechtert. Grünanlagen ständig verschmutzt, Müllinsel sehr unangenehm, sehr laute, neue Mieter

Es werden leider nur kleine Wohnungen gebaut... Viele benötigen aber 4 Zimmer Wohnungen. Häuser sind momentan sehr teuer, so fällt diese Alternative weg

Bei den neuen Wohnungen ist fast immer nur ein Parkplatz vorgesehen - jeder benötigt in Villach aber selbst ein Auto, da man öffentlich schwer wohin kommt. Die Kellerabteile sind bei allen Neubauprojekten viel zu klein geplant - da kann man nichts unterbringen. öffis und Radwege ausbauen wäre super!

Es muss endlich ein Gothic Shop her!!

Die Mietpreise sind unzumutbar hoch, der Verkauf der ESG und BUWIG war ein Desaster für die Bewohner Villachs!

Es sollte geschaut werden das es endlich aufhört das meine Heimat mittlerweile 2x im Jahr die Mieten erhöht aber die Wohnungen trotz der Erhöhung verfallen!

Wichtigste Themen: Neue Mobilitätskonzepte wie Carsharing direkt in Wohngebieten, besserer Radwegausbau, mehr Grünflächen bei Neubau, Verdichteter Bau, auch andere Sharingdienste (geteiltest Werkzeug, geteilte Leiter, etc. - Dinge, die nicht jeder ständig benötigt)

Wohnungsangebot an Peripherie erhöhen

Lei Lei

Gerade die Kosten für Provisionen finde ich erschreckend und entscheiden über die Immobilien Wahl.

Ich LIEBE Villach als meine neue Heimat.. aber die Immobiliensituation ist seit längerer Zeit sehr frustran..

Leistbare Wohnungen

Ja ,wie soll sich eine Jungfamilie weiterhin über Wasser halten, wenn Betriebskosten, Strom, Wasser und Gis sich verdoppelt haben... Unsere Spielplätze überhaupt Wassenboden ist eine Frechheit...

Vielleicht ist es möglich das die Stadt villach an denn momentanen Mietpreise was erreicht es ist wirklich für viele mittlerweile auch für Personen die Arbeiten nicht leistbar

bitte unbedingt radnetz und öffis erweitern. zur zeit kommt man mit den öffis nicht zu den gewünschten zügen am bhf. das radnetz wäre super wenn es vermehrt neben den hauptverkehrswegen geführt würde. dann kommt man besser und schneller ans ziel

Könnte man über Straßen Wohnhäuser bauen? Z. B. Wohnblöcke über der Ossiacher Zeile? Dann wäre weniger Lärm und man könnte viele Wohnungen in guter Lage unterbringen.

Mieten und Strompreise zu hoch

Ebenso ist es schwer einen Kredit zu bekommen um eine Immobilie zu kaufen.

Leistbares wohnen ,weniger Private Investoren,mehr geförderte NEUbauwohnung schaffen,

Der öffentliche Verkehr in Villach ist ein schlechter Scherz. Leider wird da auch von der Liste Erde nichts weitergetan.

Die öffentlichen Spielplätze sind unzureichend und außerdem oft mit Zigarettenstummeln und Glasscherben verunreinigt. Hier sollte man mal einen großen Spielplatz wie im Europapark in Klagenfurt angehen - wo wirklich alle Altergruppen von Kindern Spaß haben können, mit WC-Anlage in der Nähe.

Die Hundstrümmerln werdne immer mehr zum Problem, weil leider viele Hundebesitzer einfach ignorant sind oder sich nicht bücken wollen und die "Sackerln fürs Gackerl" nicht verwenden. Darauf angesprochen, bekommt man Antworten, die ich nicht wiederholen möchte.

Deckelt die Mieten. Wie kann es sein dass man mehr als ein Drittel (viele die Hälfte!) seines Gehalts für die Miete ausgeben muss??

Ich finde das die Mietpreise sehr hoch sind für jungfamilien bzw für Alleinerziehende wer soll sich denn das noch leistn können

Mietpreise sind leider viel zu hoch! Gut die Hälfte meines Einkommens geht nur für die Miete drauf!

Ich habe sehr gerne in Villach gelebt, aber als berufstätiger bekommt man leider bei der Stadt Villach keine leistbare Wohnung mehr, weil alle an Migranten vergeben werden. Es ist sehr schade das sich Villach so entwickelt hat!

Wohnungsangebot ist sehr mager. Wir hatten enorme Schwierigkeiten eine Wohnung zu finden. Momentan leben wir auf sehr engem Raum in einer zu teuren Wohnung.

Die Mieten sind einfach viel zu Hoch... dass kann sich einer alleine kaum leisten.

Wenn dann noch Kinder im Spiel sind ist es fast unmöglich etwas schönes zu finden was man sich auch leisten kann und dann trotzdem noch genug hat um sich und dem Kind was bieten zu können.

Leider werden in Villach und Umgebung nur Wohnhäuser gebaut an stark frequentierten Straßen. Ich frage mich was das soll. Lärm ist einer dieser Dinge die man heute überhaupt nicht haben will. Weiters werden die Wohnungen kleiner und die Fenster auch. Sachen die die heutige Generation überhaupt nicht mehr haben will.

Wohnungen sollten wenn es geht per Quadratmeter nicht übermässig teuer sein. Denn viele können sich solche Wohnungen nicht leisten *Mehr 4- Zimmerwohnungen die vom Preis noch leistbar sind*.

Wohnungen gehören leistbarer gemacht und für einen jungen Erwachsen ist es unmöglich sich ein Haus zu kaufen, eventuell das auch ein bisschen erleichtern.

Lind als Stadtteil ist super schön. Nur fehlen mir prinzipiell in den meisten Stadtrandviertel (bis auf Völkendorf) Bäcker. Es wäre so schön, in der Früh zum Bäcker zu spazieren und dafür nicht unbedingt zum Bahnhof zu müssen als nächster Bäcker.

Bitte die gesamtsituation prüfen

Miete ist gut mit 530€ aber TG Parkplatz muss verpflichtend genommenen werden für 70€ im monat

110€ BK erscheinen mir auch recht hoch

Vermieter KSW

Die Baugrundpreise sind extrem hoch. es wäre auch gut, wenn es auf ihrer Homepage Informationen zu freien Baugründen, Planungen etc. geben würde.

Leistbares wohnen wird immer wichtiger! Auch etwas größere Wohnungen!

Bitte mehr Fokus auf Fahrradverkehr. Es ist derzeit absolut schrecklich mit dem Fahrrad in Villach von A nach B zu kommen. Ampelschaltungen, Radwege etc - Autos haben überall Vorrang. Als Fahrradfahrer fühlt man sich als Verkehrsteilnehmer letzter Klasse.

Insbesondere "Highways" zu Hotspots wie Infineon wären ein guter, erster Schritt. Hier sollten Fahrräder Vorrang haben und nicht an jeder Kreuzung anhalten müssen bzw. auf die Gutmütigkeit eines Autofahrers angewiesen sein.

Ebenso den Buslinien mehr Vorrang geben. Der Bus steht überall im Stau, hat an Kreuzungen meist Nachrang und ist kaum schneller als zu Fuß zu gehen. Der individuelle Autoverkehr darf nicht die 1. Priorität sein. Bus und Radverkehr müssen bevorzugt werden --> nur so steigen vermehrt Bürger auf Rad/Bus um.

das Formular Geburtsdatum ist korrupt

Die mieten in Villach sind zu hoch und als Preistreiber wäre da wohl Infineon zu nennen.

Das Angebot von Genossenschaftswohnungen müsste verstärkt werden.

Leistbares Wohnen für junge Menschen anbieten...Fa. Nagelerer verbaut ganz Villach und verkauft Wohnungen zu Horror Preisen.

Die Zuteilung von gemeinnützigen Wohnungen sollte auch zu einem Teil von mind. 40% von den Genossenschaften möglich sein.

Mit einem Arzt in der Umgebung und einer besseren Linienführung bei den öffentlichen Verkehrsmitteln, wäre schon viel getan.

Es wäre schön wenn es in jeder Straße einen Aufhänger für Hundekot Säcke geben würde.nicht nur auf öffentlichen Plätzen.

Ausbau des öffentliche. Verkehrs wäre wichtig, Reduktion des ruhenden verkehrs. Reduktion der weiteren Bodenversiegelung, Nutzung Entwicklungspotenzial Innenstadt und Baulücken anstatt bauen auf der grünen Wiese am Stadtrand, Verdichter Wohnbau auch am Stadtrand anstatt Einfamilienhaus Haufen.

mieter oder eigentümer in kassinsteig 5 haben keinen abstellplatz fürs auto, meine schwester sitzt im rollstuhl, wir suchen einen GÜNSTIGEN tiefgaragenplatz in der nähe, damit meine schwester bei regen oder kälte nicht nass wird, wenn ich sie ins auto einlade und dafür einige zeit brauche, ich habe schon den herrn bürgermeister geschrieben, ob wir nicht bei maxpalais einen günstigen tg-platz mieten können, weil wir ja über jahre hinseg den lärm, den dreck und die einschränkungen der baustelle hautnah miterleben (arbeiten von 6-22 uhr, lkws fahren auf dem gehsteig und lassen den motor einfach laufen, wenn sie auf die zufahrt zur baustelle waten - genau vor unseren fenstern usw) es wäre schön, wenn ich eine info erhalten würde - per mail an : barbara.may@gmx.at - danke und lg, barbara may

Die Sorge, dass wir uns unsere jährlich teurer werdende Wohnung in der Pension nicht mehr leisten können, ist sehr groß

Bitte schaut das auch Familien sich das Wohnen noch leisten können

Villach ist wunderschön

Schande über Villach und die SPÖ die das ermöglicht hat, dass es soweit kommt.

Die Preise für den Eigentumserwerb sind in den letzten 4 Jahren enorm gestiegen. Würden ich mir die Eigentumswohnung erst jetzt kaufen könnte ich sie mir trotz Kredit nicht mehr leisten!!

Miete steigt rasant

Ich würde mich freuen wenn mein Wunsch nach einer Gartenwohnung mit ca.70/80 m in Erfüllung ginge Ig

Auch wrnn die Zeiten nicht die besten sind leistbares wohnen wäre schön und gerade wenn man am Magistrat vorgemerkt ist auch was passendes zu finden wäre echt schön ...

Es fehlen Schrebergarten eindeutig

Und wenn kein Vitamin B dann hast nirgends a Chance

Strom und Mietpreise sind für 90% der Villacher nicht mehr leistbar.

Toll, dass so viele neue Wohneinheiten gebaut werden, aber diese sich zu Finanzieren mit unserem Durchschnittsgehalt ist unmöglich

öffentlicher Nahverkehr ist außerhalb der Innenstadt praktisch nicht existent immer der hbf als Dreh und Angelpunkt ist ein Albtraum

Wenn die Politiker so weiter machen ,wird Villach bald zubetoniert sein,und dann ist Villach keine lebenswerte Stadt mehr. Warum wird jeder freie grüne Platz verbaut?

Bitte Wohnraum auch in der Innenstadt/Innenstadtrand schaffen mit genügend Parkplätzen und fairen Mieten.

Wohnen muss weiterhin leistbar sein. Eigentum sollte ebenfalls leistbar bleiben für die Bevölkerung, welche vor Ort wohnt und erwerbstätig ist.

Was nutzen Ferienanlagen, wenn man sich als Einheimischer - egal ob alleinstehend oder zu zweit - keine Wohnung oder kein Haus mehr leisten kann, weil die Preise so explodieren? Dabei sind wir hier in Villach (und ich liebe Villach!) nicht in Wien oder Innsbruck. Die österreichische Politik hat hier verschlafen. Langfristig bringen ihnen Investoren, die nur für wohlhabende Menschen bauen, welche die Wohnungen/Häuser nicht regelmäßig nutzen, nichts. Wer wohnt/arbeitet/konsumiert regelmäßig vor Ort? - Das ist die Bevölkerung in Österreich bzw. hier in Villach.

Weniger Ausländer in den Mietshäusern. Mehr Trennung. Zwischen den Nationalitäten.

Hundekot verunreinigt die Spielflächen der Kinder und die Gehwege!!!

Erleichterung bei Wohnungansuchen, Kinderspielplatz immer einzeunen, Straf Möglichkeiten für Hundekott nicht beseitigen,

It would be nice to see parks available in Villach beyond the city center. Maybe open up school playgrounds for the communities to use in the weekends and holidays.

I am concerned that the green belt around Villach is being lost/sacrificed to new housing developments without considering access to parks or nature.

Drobollach am Faakersee gehört AUCH zu Villach. Die Busanbindung ist eine Katastrophe. Villach hört nicht in Maria Gail auf. Trotz Widmung "Nur Hauptwohnsitz" gibt es immer mehr Zweitwohnungen. Lt. Dr. Winkler ist eine Kontrolle durch die Stadt nicht möglich ????????? "Meldeamt".

wohnen sollte leistbar sein und bleiben egal ob für Familien oder Alleinerziehende

Die Kaufpreise für Wohnungen sind für Singles fast nicht zu stemmen und zu hoch um vom Land Kärnten Förderungen zu erhalten. Man ist fast zum Mieten gezwungen.

Mietkosten steigen stetig an. Bald sind diese nicht mehr leistbar.

Erschwingliche 3-4 Zimmer-Wohnungen zur Miete wären dringend erforderlich.

Es wird gebaut wie verrückt! Vielleicht erst mal zuwarten das wirklichh alles verkauft wird? Die neuen Wohnungen sind noch nicht mal inseriert und schon ist mehr als die Hälfte verkauft, aber viele machen wieder einen Rückzieher und dann bleiben ein paar Wohnungen leerstehend.

Ich wäre auch für wirklich günstige Wohngelegenheiten, damit sich jeder ein Dach über dem Kopf leisten kann. Dir Kredite sind bald gar nicht mehr stemmbar.

Der öffentliche Busverkehr ist eigentlich nicht existent. Nur zu Randzeiten in der Früh gibt es Busse. Die HTL hat keine gute Busanbindung - das ist eigentlich peinlich für die Zukunft der Bürger, unsere Kinder!!! Nach der Schule in der HTL ist eine Busverbindung weder zum Bahnhof möglich noch vom Bahnhof weiter. Peinlich, aber halt keine Wähler. Und das betrifft leider alle Parteien, die Schüler sind egal.

Es braucht dringend mehr leistbare 4 Zimmerwohnungen für Familien! Mit Gartenanteil oder zumindest großem Balkon, wo Kinder auch mal raus können. Ab 2 Kinder sind kaum noch Wohnungen zu finden die auch familientauglich sind.

Mit 3 Kindern praktisch unmöglich. Es ist keine Wohnqualität, wenn man zu 4. oder 5. auf engem Raum und ohne Balkon oder Garten, im 4 Stock, womöglich noch ohne Aufzug als Familie leben muss.

Es gibt genügend 3-Zimmerwohnungen, passend für eine Familie mit NUR 1 Kind. Ab 2 Kindern ist es wirklich schwierig etwas LEISTBARES zu finden. Bitte mehr 4-Zimmerwohnungen bauen!

Die Müllwagendichte in dere Stadt ist atemberaubend. In jeder Gasse zu jeder Stunde sehe ich mindestens ein so ein Ungetüm mit enormer Lärmbelastung. Das gibts in keiner anderen Stadt. Die Ampeldichte auf der Ossiacherzeile ist ein Witz. Da könnten 50 Prozent entfernt werden um den Verkehr flüssiger zu gestalten. Bei Gewitter, wenn die Ampeln ausfallen, gehts am besten. Der Branchenmix am Hauptplatz besteht nur aus Fressbuden und Cafehäusern.

Für eine 60 tausend EW Stadt ist erstaunlich wenig los

Die Parkplatzsituation im Wohngebiet Manhattan ist eine Katastrophe.

Öffentlicher Verkehr vom Stadion Lind nicht vorhanden

Viele der Spielplätzen sind sehr schön geworden, nur der in landskron lässt echt zum wünschen übrig für so eine große gemeinde. Es sollten definitiv auch Wohnungen für Familien mit mehr Kindern gebaut werden. Die wohnungssuche in Villach ist eine Katastrophe, die baukosten zum Teil unleistbar, man muss ewig auf Wohnungen warten obwohl überall so viele leer stehen. Das gehört besser gemacht.

Villach ist eine wirklich tolle Stadt - mein persönliches Problem ist für mich das Benehmen unserer ausländischen Mitbewohner. Ich habe mit den fremdländischen Personen kein Problem, aber mir fehlt die Anpassung - mir erscheint (und da bin ich nicht alleine) die Anpassung sollen wir Villacher/Österreicher an uns vornehmen, damit diese neuen Mitbewohner leben können, wie sie wollen. In meiner Wohnanlage - untere Fellach - ich lebe dort schon 30 Jahre, bemerken wir immer wieder, dass diese Personen sich einfach vieles herausnehmen und viele Villacher Angst vor denen haben was zu sagen. Es gibt keine Anpassung an die Hausordnung - Lärm - Mülltrennung - Autos werden abgestellt und abgemeldet.... es ist in den letzten 10 Jahren sehr schlimm geworden. Das ist schade, wobei ich aber auch Familien kenne (auch aus dem Ausland) die sind wirklich toll angepasst - ich vermisse zB bei der

Heimat, dass nicht bei einer Wohnungsvergabe expliziet darauf hingewiesen wird, dass es eine Hausordnung gibt, dass man sich daran halten muss ... da werden Wohnungen vergeben und wir müssen dann alles aushalten - viele Familien ziehen aus, weil es einfach eine Katastrophe ist (man wird angeblich auch bedroht, belächelt, wenn man um Ruhe bittet) - vielleicht kann man auch da vorsichtig was unternehmen?

In meiner Nachbarschaft gibt es unglaublich viele Leerstände, die zb bei Schneelage sehr gut ersichtlich sind. Bitte um eine Erhebung des privaten und gewerblichen Leerstandes und darauf basierenden Entscheidungen bevor wieder ein neues Anlageobjekt in der Peripherie, auf der Wiese entsteht.

Zu viele Ausländer in einem Wohnhaus verschlechtern die wohnqualität da auf ieSauberkeit nichts gegeben wird.

Rettungsausfahrt und Krankenhaus zufahrt in einer 30er Zone geht gar nicht. Aussage von der Gemeinde" sie können ja wegziehen, wir benötigen ohnehin jede Wohnung".

Villach ist einfach nur Autogerecht. VILLACH möchte sich grün positionieren... Das ist in meiner Wahrnehmung aber nur Werbung am Prospekt. Jeder verwendet das Auto für fast jede Furzstrecke... Die Konsequenz: keine

schlechtes Beispiel wie man es NICHT machen sollte: die Neubauten in Villach Lind. Teuer und qualitativ unter aller Würde. Schade um die spitzen Lage! Mehr Parkplätze bei Heimatwohnungen, es ist die reinste Katastrophe!! Man bekommt keine ordentliche Rückmeldung! Platz wäre vorhanden, nur es passiert nichts!!

Leistbares wohnen in der Stadt oder Stadtrand.

Gefühlt gibt es nur noch Neubau Wohnungen mit 2 Schlafzimmer. Preise für Otto-Normal-Verbraucher nicht mehr leistbar!

Öffentliche und eventuell betreute Sportanlagen für Senioren. Fitnesscenter nicht immer leistbar. Warum sind immer die Jungen bevorzugt und wichtig. Überdenken der geschosshöhe. Mann sollte mehr in die Höhe bauen und dafür sämtliche technisch notwendigen Mittel der Nachhaltigkeit ausnutzen und Vorbild für andere werden ©

Nicht alles verbauen. Altbestände aktivieren

Ich persönlich finde es falsch das die Frau Schieder entscheidet wie groß meine gewünschte Wohnung sein darf. Ich finde wenn ich mir eine große Wohnung leisten kann sollte ich auch eine bekommen.

Die Miete sollten billiger werden oder gleich bleiben und nicht im Jahr zweimal mit der Miete rauf gehen

Die Mieten sind im Verhältnis zu den Verdiensten, die sich kaum erhöhen, zu hoch. Es wäre schön, wenn die Mietbeiträge prozentuell angepasst werden würden. Auch in der Wohnung, in der ich lebe (da bin ich seit 1982) passt Preis/Leistung nicht mehr. Wenn ich die Badsanierung nicht selbst arrangiert hätte, die ich monatlich an die Genossenschaft zurückzahlen muss, würde hier gar nichts passieren. Da muss auf jeden Fall was getan werden. Lg



Mieterhöhungsbremse durch die Stadt bei Buwog erbeten.

Die Mieten sind der horror, und die Wohnungs Größen zum Teil auch. Ihr baut 60 m für eine 3 köpfige Familie. Und größer wird schon lange nicht mehr gebaut. Wie soll das gehen?? Sind 76 m schon fast zu klein. Es ist schon traurig das man sich das Wohnen schon bald nicht mehr leisten kann. (für normal verdiener)

Ich wohne in der Dollhopfgasse 35 und leider gibt es in den umliegenden Mehrpateienhäuser keinen zufriedenstellenden Spielplatz. Danke für die Umfrage.

Belebung der Innenstadt;

Bessere Beleuchtung außerhalb der Innenstadt;

Erhöhung von kostengünstigen Parkplatzmöglichkeiten.

ja wir suchen dringenst ein haus auf miete .. da die mieten 2mal im jahr steigen!

Grünfläche, Vögel, Wildtiere sind immer wieder weniger, merke ich schon...

Es sollen keine Grünflächen mehr verbaut werden!

Mehr Wohnsngebot und leistbares wohnen

Die Stadt Villach muss etwas gegen die extrem steigenden Mietpreise dringend etwas unternehmen, es kann nicht sein das sich nur noch Infineon-Ingenieure Wohnraum in Villach leisten kann.

Villach is very nice city, I very much enjoy living here. Unfortunately, affordability of houses (shallow market and high prices) push to seek outside VI and VL Öffentliche Verkehrsmittel gehören unbedingt angepasst. Von 14 bis 18 Uhr darf man die Schüler mit dem Auto holen, weil man auf die Öffis mind. 45 Min warten muss. Für Schüler bis 15 Jahre etwas zuuuu lange, wie ich finde. Die Busse fahren teilweise 5 bis 10 Min vor Schulende oder 5 min nach Schulende... Die Schüler müssten dann fliegen können um pünktlich beim Hans Gasser Platz oder Bhf zu sein.

Punkto Sauberkeit: alles super... Keine Stadt find ich sauberer als Villach

Die Anschaffungskosten für eigenen Wohnraum ist seit dem weiteren Ausbau der Infineon fast nicht mehr leistbar für den normalen villacher Arbeiter. Leider ist es so, dass die Infineon bzw. die Angestellten der Infineon jeden Preis zahlen und somit den Preis extrem in die Höhe treiben. Gerade in den letzten Jahren sind die Preise am Immobilienmarkt in Villach und Umgebung extrem angestiegen. Das macht es einem sehr schwierig wirklich leistbares Wohnen und Eigenheim zu finanzieren, außer man arbeitet in einer sehr guten Position mit einem hohen Verdienst. Hier sollte man sich umbedingt etwas einfallen lassen um es vor allem auch dem villacher Bürger zu ermöglichen Eigenheim in und um Villach zu schaffen.

Sauberkeit der Wohnanlagen und Parkanlagen im Stadtteil Unter Fellach lassen Fest zum wünschen übrig, zu wenige Abstellplätze für Autos, die Mieten der Wohnungen sind viel zu teuer

Würde es super finden wenn für die nächste Generation Wohnungen zur Verfügung stehen die leistbar sind. Mein großer Sohn ist 18- dauert nicht mehr lange und er wird ausziehen, nur dann eine Wohnung finden die leistbar ist wird sehr schwer. Alleine wohnen und dann noch Miete von über 800€ kann sich bald niemand mehr leisten. Es kommen dann noch andere Kosten dazu. Vielleicht nicht nur auf Familien Rücksicht nehmen sondern auch auf die jungen Erwachsenen

Bin sehr stolz auf Villach

Wohnungsgenossenschaften solten sich mehr um Sanierungen der Wohnungen kümmern bevor man in einer Ruine leben muss. (Fenster, Heizung, uralte Rohre usw.)

bitte keine säuberungsarbeiten (schneeräumung die halbe nacht, regelm. fahren mit der kehrmaschiene,...) der stadt während den nacht- und morgenstunden mehr, damit man schlafen kann !!!!!

Leider werden sämtliche Grünflächen verbaut.

Vielleicht sollte man es ermöglichen dass die Mietpreise nicht weiter steigen oder günstiger sind sodass man möglicherweiße Geld sparen kann für einen Urlaub oder sonstiges... Man ist sowieso nur 1/3 der Zeit zu Hause wenn man arbeitet

Ich würde mir ein Carsharingangebot direkt in der Wohnanlge wünschen.

Neue Wahlen wäre für Villach ein Segen.

Wohnen günstiger gestalten. Bessere Busverbindungen auch für Landskron.

Villach wird immer mehr zubetoniert, mit Überteuerten Eigentumswohnungen, die sich normale Arbeiter nicht mehr leisten können. Und es wird Zeit das der "Villacher Immobilienmafia" zum Beispiel Nageler Immobilien das Handwerk gelegt wird. Weil es läuft einiges schief in diesem Bereich in Villach

Der Autobahn- und Eisenbahnlärm in St. Ulrich nimmt immer mehr zu. Hier sollten dringend Maßnahmen ergriffen werden. Wie wird einer Verkehsssteigerung der ÖBB durch die Öffnung des Koralmtunnel entgegengewirkt?

Wir brauchen wirklich leistbsten Wohnraum. Es gibt so viele leerstehenden Wohnungen. Warum werden die nicht vergeben?

Baut mal Wohnungen die man sich leisten kann, zur zeit wohne ich auf 180 qm privat, für die man bei den jetzigen Neubauten nur 70 qm bekommt.

Es wäre schön, wenn die Mieten für größere Wohnungen z. B. 4 Zimmer Wohnungen auch leistbarer werden

Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, Radwegeausbau, behinderten gerechte Wohnungen

Villach ist so ein wundervoller Ort. Wir dürfen diese Schönheit und die relativ intakte Natur nicht durch weiteren Bodenfraß für Spekulationsobjekte zerstören. Der Bestand muss viel besser genutzt werden. Nicht immer gleich neu bauen, schon garnicht auf der grünen Wiese. Damit Villach auch für unsere Kinder und Enkelkinder und Urenkelkinder.....ein lebenswerter Ort bleibt, muss die Verbauung, die an allen Ecken der Stadt zu beobachten ist, aufhören. Bitte, Herr Bürgermeister!

Villach ist sehr innovativ und lebenswert.

Sich aber ein leistbares Eigenheim, Eigentumswohnung mit Garten, Reihenhaus anzuschaffen ist sogar als Bürgerln des Mittelstandes derzeit kaum möglich. Die Kaufpreise sind viel zu hoch und ich befürchte, dass diese in den nächsten Jahren steigen werden.

Mehr "Grün", bessere Radweg-und Busverbindungen, "Zwang" für Update auf energietechnisch zukunftsweisenden Standard auch für Mehrparteien-Eigentumswohnanlagen (Stichwort: Wärme- und Schallschutz, Photovoltaik, Fassadenbegrünung etc).... Villach sollte energieautark und "grüner" werden... Damit würde Lebensqualität massiv steigen!!

Wenn man an der Grünfläche mehr tun könnte wäre total super nur das stört mich und meinen Mann. Ansonsten können wir uns nicht beschweren! Lg Weiter so!moderne Wohnungen zum Leistbaren Preis, das braucht die Zukunft

Die Gründe u Häuser rund um Villach sind dzt. Nicht leistbar, obwohl wir 2 Normalverdiener sind. Mann wird förmlich gezwungen von der Stadt Villach weg zu ziehen.

Das es bald nicht mehr leistbar ist in Villach zu wohnen

Leider werden die letzten grünen Flächen zubetoniert (mit dubiosen Widmungen aus 2006-2008 - weit höhere Häuser vor niedrigen), speziell am Stadtrand von Villach und genau dort wird überhaupt nicht an Parkmöglichkeiten gedacht! Mit dieser Situation sehr unzufrieden und Wertminderung für eigene Eigentumswohnung!

Infineon ist ja an sich toll, aber seit das Unternehmen immer weiter expandiert, werden die Wohnungen und auch Häuser immer teurer. Für VermieterInnen und VerkäuferInnen ist das natürlich positiv, für alle anderen nicht unbedingt.

Vlt waren kleinere Busse, die dafür im 20 min Takt fahren eine Lösung... Die großen Busse, die alle 1-3 Std fast leer durch die Stadt fahren, sind für berufstätige, die auf öffis umsteigen möchten, schwer realisierbar! Ich habe zwar die Haltestellen jeweils vor der Haus bzw Arbeitstür, doch der 1. Bus fährt erst um 7.10 Uhr, meine Arbeit beginnt um 6.45 Uhr... Somit muss ich wieder aufs Auto zurückgreifen

Wäre schön wenn man nicht nur nach Punkten von der Magistrat eine Wohnung bekommen würde, es gibt Familien die wirklich gerne von der Magistrat einen Wohnung bekommen würden aber kommen nicht dran da sie keine Punkte haben dabei aber lange in Villach wohnen.

Ich bräuchte genau das was die Stadt vorhat zu Bauen. Wohnung bis 60 m2.!!!

Schade das in Villach Mietwohnungen so teuer geworden sind 2×in Jahr eine Erhöhung um die20€ bei der Heimat.....

Und das es nur eine Hundefreilaufzone gibt, und ewig lange raus gehen muss . Obwohl man fürn Hund auch brav zahlen darf .. Hundefreilaufzonen ist und bleibt Klagenfurt Vorreiter vI schneidet ihr mal ne Scheibe ab ...

Mfg der Noch in Villach lebende ..

Noch können wir uns die Miete leisten, aber was wird, wenn wir (hoffentlich einmal) in Pension sind?

leider immer weniger Geschäfte in der Innenstadt; Villach sollte ich eine Strategie zu den Leerständen überlegen: z.B. eine Straße für/mit Künstlern, auch mehr Lokale, die man zu Fuß erreichen kann (und nicht ein Bierlokal im Atrio zu dem man mit dem Auto fahren muss) oder spektakuläres wie das Museum in Bilbao o.ä. Bauten, die Gäste anziehen. Vermisse auch eine Vision für die Stadt.

Wasser-, Heizungs- und Müllkosten sind viel zu hoch! Warum gibt es keine Gartenwasserzähler? Immobilienpreise und Grundstückspreise sind mittlerweile horrent! Das Leben in Villach ist beinahe nicht mehr leistbar.

Es wäre auch von großem Interesse nicht nur Fassaden zu richten. Man sollte auch schleunigst mit stiegenhäuser und Keller beginnen! Beispiel trattengasse /tafernerstrasse.

Keller feucht und schimmel trotz mehrfacher Meldung kein Fortschritt. Mittlerweile haben uns kleine Dörfer wohn qualitativ überholt.

Und man sollte sich Gedanken machen im Bezug auf die Wohnung Vergabe ich wohne seit meiner Geburt in villach, ich und meine Lebensgefährtin würden schon 3 mal außen vorgelassen bei einem Wohnungs ansuchen. Und zu zweit auf 33qm ist keine dauerlösung. Zuerst einmal den Ur villachern helfn und nicht als erstes den "zugerasten"!

Ich würde mir wünschen, dass der öffentliche Raum für den Menschen bereitgestellt wird, anstatt, wie jetzt üblich, für 2 Tonnen schwere Stahlkollosse. Nehmen sie sich ein Beispiel an Utrecht, Amsterdam, Paris, Barcelona, ja selbst Wien fängt schon an immer autofreier zu werden.

Dies fordert aber als erstes ein großes Umdenken der Verkehrswegeplanung, hier zeigen vor allem die Niederlande wie man Infrastruktur plant wo der Mensch im Mittelpunkt steht und nicht das Auto. Ein Streifen Farbe auf Asphalt ist kein Radnetzwerk.

Verschmutzung nimmt deutlich zu. Bildung von Jugendbanden in der Innenstadt die das Sicherheitsgefühl nicht grad stärken, gerade bei Frauen. Covid und die Innenstadt ist voll mit Kotze, Pisse und andrren Abfällen. Weggeworfene Masken bleiben einfach am Boden liegen, werden oftmals von Kindern aufgehoben. Glasscherben, Glasscherben wohin man schaut. Unatraktiver, toter Hauptplatz uns Stadtkern.

der LIFT fehlt, ansonsten würde ich sehr gerne in meiner WHG in Landskron bleiben.

Bitte leistbare Wohnungen bauen mit großen Balkon

Auch gute Verdiener sollen bei Wohnungsvergabe etc. berücksichtigt werden, allein schon wegen evtl. Wohnsituation wie bei vorher genanntem Schimmel zum Beispiel

Neubaugebiet Willroider Fellach keine öffentlichen Parkplätze für Zwritautos und für Besucher!!!!!!!! Es wird hier alles ohne Rücksicht auf die Anrainer bewilligt siehe Bau freie Christengemeinde mit Veranstaltungssaal für 250 Leute!!!!! Wo sollen die alle parken.... Und wir haben ausserdem noch den Wirbel verstehe nicht warum hier nicht auf die Anrainer gedacht wird!!!!!!

Es wäre super wenn man einmal was gegen die Mieterhöhung machen könnte

Es werden nur mehr Wohnungen gebaut welche zum verkauf stehen und zu einen Wucherpreis verkauft werden. Es werden Genossenschaftswohnungen gebaut aber viel zu wenige und jene die Leerstehend sind werden nicht renoviert, sodass ein gemütliches Wohlbefinden nicht zustande kommt. (zb. Elektroheizungen)

Wenn ich 3 Wünsche frei hätte: Bitte getaktete Öffis, mehr Radwege und weniger öffentliche Parkflächen, ich möchte in Zukunft ohne eigenem Auto in einem verkehrsberuhigten Villach leben.

Warum werden nur mehr viereckige, graue Standartwürfel gebaut? Villach wird immer hässlicher! Früher war es eine individuelle, bunte Stadt. Jetzt ist alles ein Einheitsbrei. Schade um den verlorengegangenen Flair! Sanierung von alten Häusern, grüne Wohnanlagen mit Charme, ein Hauptplatz voller bunter Häuser wie einst, Bäume, Pflanzen um den südlichen Flair wieder herzustellen.

Es gibt zu wenig Kindergruppen- und Kindergartenplätze. Villach möchte eine grüne Stadt werden, es gibt jedoch in den Kindergarten kein vegetarisches oder veganes Angebot, wo ja Ernährung ein grosser Teil von nachhaltigen Leben ist.

Im Wohnbau sehe ich grosses Potential nach oben. Die Nachfrage ist immens, das Angebot ist klein. Die Erdgeschosswohnungnungen sollten immer mit grösseren Eigengärten ausgestattet werden, die Dachgeschosswohnungen mit Dachterrassen. In den mittleren geschossen sollten grosszügige Balkone angebracht werden. Eventuell für alle Eigengärten. Im Gemeinschaftsgarten. Jedes Haus sollte einen Dachvorsprung haben, wir leben nicht in Griechenland, unsere Wetterlage verlangt dannach und die Fassaden sehen langen Zeit schön aus. Das Wohnungsangebot für Familien ist viel zu klein. Alte Buwog Wohnungen ein Zustand den niemand mehr hinnehmen will. Ich würde mich gerne einbringen, wie mehr Lebensqualität für alle geschaffen wird.

Landkron ist ein schöner Stadteil von Villach. Es gibt hier eine tolle Infrastruktur. Schule Apotheke, Kirche, Lebensmittelgeschäfte, Spiel und Sportplatz sind vorhanden.

Würde es super finden das Hunde mehr in Wohnung erwünscht wären (große Hunde sind meist sogar leiser und zerstören weniger wie kleine) vorallem wo ein Garant dabei ist, die wollen am wenigsten das Hunde dort Wohnen.

Ich habe jetzt ein Eigenheim, aber Wohnungen zu finden bzw. zu zahlen ist nicht mehr normal. Auch Haus oder Wohnung zu kaufen ist in Villach für Normalverdiener fast nicht leistbar. Alles wird teurer, aber wir verdienen gleich.

Radfahren auf Gehsteigen unterbinden!!!, Laufen lassen von Motoren, vor allem vor Schulen unterbinden!!!. Dafür die Polizei zu Kontrollen animieren!!!
Wir sind seit einigen Monaten auf der Suche nach einem Eigentum. Zuerst wollten wir eine Eigentumswohnung in Villach kaufen, aber 425.000€ für 95m²
(ohne Garage, exklusive Nebenkosten und Einrichtungen) oder 600.000€ für ein Haus mit Grund machen es uns unmöglich in Villach zubleiben. Deswegen sehen wir uns gezwungen 20km von Villach weg zuziehen um etwas halbwegs leistbares zu finden. LEIDER!!!! Wir wollten eigentlich Villach nie verlassen!!!

Brauche dringend eine leistbare Wohnung wo Kind akzeptiert wird....Schule in der Nähe...wo man auch ohne Auto Einkaufsmöglichkeiten hat Firma Nageler und diverse andere Immobilienhaie verbauen halb Villach. Betongoldverbau im Vormarsch. Neubauwohnungen stehen großteils leer. Wohnungseigentum ist für gut Ausgebildete Menschen in dieser Stadt nicht mehr leistbar. Daher ziehe ich aufs Land.

Ich bin gezwungen in der unteren fellach zu wohnen, da mir die Stadt villach keine Wohnung geben will, ich aber dringend nach landskron ziehen sollte!!!!! Finde ich sehr traurig

würde mir wünschen an Wohnungen zu kommen, die von der Miete her leistbar sind und trotzdem nicht in einem "desolaten" /alten Zustand, wo man erst wieder tausende Euro für die Sanierung rein stecken muss

Der Zustand der Nebenstraßen ist großteils (wie in ganz Kärnten auch) katastrophal. Vor allem werden die notwendigen Asphaltöffnungen unglaublich schlecht instand gesetzt. Nachsetzungen werden offensichtlich nicht im Gewährleistungszeitraum entsprechen kontrolliert und die Baufirmen daher auch nicht zu Nacharbeiten und Ausbesserungen aufgefordert. Da ich selbst in der Baubranche tätig bin, weiß ich dass die Bauleiter in dieser Angelegenheit mit den städtischen Kontrollorganen des Bauamtes "leichtes Spiel" haben...

Leider keine Fragen zum Sicherheitsgefühl in Villach.

Vor Jahren hat man sich in Villach sicher und frei bewegen können, doch mittlerweile hat meine Frau Angst, bei Einbruch der Dunkelheit durch Villach zu spazieren, da sie sich fürchten muss, dass sie von Asylanten verfolgt wird.

Bereits des Öfteren geschehen!

Sie sollten sich auch diesem Thema widmen und bei Ihrer Umfrage berücksichtigen!

Es wäre wünschenswert wenn die Mietpreise nicht weiter erhöht werden bzw. es bessere Forderungen auch für Betriebskosten gäbe, sodass man sich auch ein 2. Kind bzw. eine normale Karenzzeit leisten könnte und nicht nach 1,5 Jahren wieder arbeiten gehen muss um seine Fixkosten bezahlen zu können....

Ich würde mir wünschen, dass junge Menschen bei der Wohnungssuche mehr unterstützt werden, dass man auch die Möglichkeit hat eine gute, preiswerte Wohnung in Villach zu bekommen- wir bekamen unsere nur durch Beziehungen, dies sollte aber auch ohne möglich sein.

LG

In Villach fehlt es an innovativen neuen Wohnformen. Wir benötigen dringend attraktive neue innerstädtische Wohnumfelder wir in vielen anderen Städten in den letzten Jahren entstanden sind. Warum gibt es kein zukunftsweisendes Projekt in der Innenstadt wie zum Beispiel beim Westbahnhof? Schön wäre ein Quartier wo Wohnen und Arbeiten und Sport und Kultur (kurze wege für Bewohnerinnen)

Es ist fast unmöglich eine Gartenwohnung zu bekommen. Wir erwarten unser 1. Kind und haben derzeit einen Hund. Wir wohnen im 3. Stock ohne Lift und wenn man um eine Wohnung mit Garten fragt, wird einem einfach gesagt: sieht schlecht aus, fast unmöglich etc.

Deshalb finde ich die Wohnungslage nur befriedigend, da es grundsätzlich Angebote gibt, es jedoch "unmöglich" ist eine Gartenwohnung zu bekommen als Jungfamilie.

Bauen Sie nicht nur Wohnblöcke. Reihenhausanlagen und Platz für Einfamilienhäuser sollte vorhanden sein.

Felder und Wiesen müssen bleiben und nicht alles soll verbaut werden.

Größer leistbare Wohnungen für Familien. 70m2 sind einfach für eine Familie zu klein.

Die besten Wohnungen sollen nicht vom Bauträger gleich "eingenommen" werden, sonst hat man keine Chance.

Busverkehr in Landskron muss dringend ausgebaut werden.

Verkehr in Landskron hat sich sehr verändert, es fehlen jedoch Zebrastreifen vorallem um die Schulen.

30iger Zonen in Landskron müssen mehr kontrolliert werden. Autos sind oft mit 60 unterwegs. Gefährlich für unsere Schulkinder.

Danke

Die Mieten in Villach kann man sich kaum noch leisten viel zu teuer aber das interessiert ä keinen denn es wird ja davon nur gesprochen das leistbares Wohnen möglich sei doch die Realität sieht änderst aus

Miete, Heizung ist zuhoch und steigt Alle Jahre. Ich hab sechs Kinder zwei davon brauchen eine Wohnung, Antrag gemacht, aber es dauert zulange bis man eine Wohnung bekommt. Mfg

Habe mich 2× innerhalb der letzten Jahre um eine Wohnung der Stadt Villach beworben, nach langer Wartezeit ohne Rückmeldung eine Privatwohnung angemietet und erst einen Wohnungsvorschlag erhalten, als ich bereits umgezogen war!

Wohnprojekte für jung und alt! Wohnen in der Innenstadt noch mehr fördern!

Mich hat es vorher nie interessiert aber ich pflege seit knapp 2 Jahren meine Mutter und es gibt keinerlei Unterstützung für pflegende Angehörige außer der Pflegekarenz für 3 Monate ansonsten gibt es kein Geld für diese Menschen die jemanden pflegen des wäre eigentlich mein einziges Anliegen was ich habe weil diese Menschen leisten so einiges und werden sozusagen von Stadt alleine gelassen denke rede da für alle die zuhause ihre Liebsten pflegen .

Bin durch die schwere Krankheit meins Mannes in diese Lage gekommen. Bitte um Hilfe ich brauche unbedingt eine Wohnung nicht mehr wie €500. mit ein bisschen Garten hab 2 Katzen die sind Freigänger. Lg Kiss Josefine

Leider sind die Mietpreise in Villach nicht an die Verdienste der Menschen angepasst. Zuschüsse werden weniger, was am Land Kärnten liegt. Sowie die Preise für das Wohnen steigen, steigen die Verdienste nicht im selben Verhältnisse.

Verbessertes und koordiniertes Angebot beim öffentlichen Verkehr. 15 Minuten Takt. So, dass man den Anschluss nicht verpasst! Bushaltestellen/Fahrplan muss per app funktionieren. Fußgängerampeln automatisch auf Grün stellen ohne Knopf! Lärmreduktion. Fahrradwege besser anlegen z B Richtung V Club. Mehr Parkplätze beim Bahnhof: alle schmal und zu wenig - ein Haus der ÖBB wir direkt neben dem Hauptbahnhof verkauft. Abreißen und gratis Parkplätze daraus machen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind sehr schlecht sowie der Zustand und Verbindung der Radwege vom Umland (Landskron) in die Stadt sind sehr schlecht. Schnellstmöglicher Ausbau und Verbesserung der öffentlichen Verkehrsmitteln

Bei meinem letzten Wohnungswechsel habe ich mir 17 Wohnungen in der Villacher Innenstadt angeschaut. Davon wäre nur 1 eher in Frage gekommen, denn: kein Balkon, E-Heizung, zu hohe Mietkosten, Schlaf- und Wohnraum in einem, heruntergekommener Zustand, Bordell gegenüber etc. Eine passende und leistbare Wohnung (am privaten Markt) zu finden ist echt ein Krampf in Villach; privater Vermieter erhöht die Mietskosten alle drei Jahre und jedes Mal um 10€ zu viel pro Monat; Beschwerde schwierig, da sonst das Mietverhältnis vielleicht nicht verlängert wird.

Zwischen den Häusern größere Abstände.

Ich bin Mutter von zwei Jungs, einer davon wäre jetzt eigentlich schon reif für die Kita, nur wir bekommen keinen Platz!! Aussage der Kitaleitung, zuerst kommen alleinerziehende Mütter dran!!! Ich werde somit nach hinten gestellt nur weil ich mit meinem Partner noch zusammen bin obwohl wir beide arbeiten!! Mein Partner arbeitet Vollzeit und ich arbeite Teilzeit, da ich ja sonst niemanden für meine Kinder hätte!! Das ärgert mich sehr!

Es wäre fein wenn Villach wieder grössere, leistbare (5 Zimmer) Wohnungen oder Reihenhäuser für Villacher Familien anbieten könnte. Durch die derzeitige und zukünftige Arbeitssituation (Home-Office) hat man als 4-köpfige Familie Bedarf an einem zusätzlichen Raum (Büro), jedoch gibt es so gut wie kein Angebot an modernen, leistbaren 5 Zimmer Wohnungen.

Nachdem ich vor kurzem auf Wohnungssuche war, musste ich feststellen, wie schlecht es tatsächlich um den Wohnungsmarkt in Villach bestellt ist. Ich persönlich zahle als Einzelperson nun 730,- € Miete für 47qm - zwar Privat, aber das sind Münchner-Verhältnisse! Leider gab es von keine adäquate

Wohnung durch öffentliche oder gemeinnützige Wohnbau-Träger. Gerade in einer Stadt wie Villach, die auf Lebensqualität setzt muss würdevoller Wohnraum (auch für Alleinstehende) leistbar bleiben - von daher ist auch für Privatanbieter und Spekulanten eine Mietpreis-Deckelung unumgänglich.

Das wir Villacher kein Ohr haben, bei allen Stellen.

Man muß Ausländer sein oder jemanden persönlich kennen. Mein Sohn hat nach wie vor keine Busverbidung, dass er in die schule fahren darf. Ich habe 70% Behinderung und es wird uns nicht geholfen. Von der Wohnung das gleiche. Die Müllabfuhr ist eine Katastrophe und die ganzen Reinigungsfirnen auch. Es wird nie gereinigt und die Kosten explodieren. Sag ja ausländer muss man sein, dann bekommt man alles.

Viel mehr auf die Villacher Bürger schauen.

Villacher Wohnungen für Villacher

Parkgebühren am Dobratsch für alle außer der VI am Kennzeichen hat, die Straße wird ja auch mit Villacher Steuern geräumt

Die Kinderbetreung muss auch besser werden!

Zur Zeit fühlt sichs an, als ob man als Villacher keine Vorteile hat, eher fast schon Nachteile, der Verkehr ist eine Katastrophe, den Verkehr von den anderen Bezirken muss eingeschränkt werden, wie gesagt mehr auf Villach und deren Bürgern schauen und nicht immer auf Alle Danke, LG Markus

Größtes Problem ist im Momenrt, dass es fast nur Eigentumswohnungen gibt und für die Mietwohnungen enorme Summen verlangt werden, obwohl sich das Mietobjekt in schlechten Zustand befindet. Viele Leute lassen ihre Wohnung leer stehen um die Mietpreise in die Höhe zu treiben. Desweiteren bin ich der Meinung, dass Villach ein großes Problem mit Ferienhäuser hat. In Landskron zum Beispiem gibt es einige Häuser welche leer stehen, weil sie Wienern, Deutschen etc. gehören und diese nur in den Ferien kommen. Somit ist der Eigentumserwerb für Villacher irrsinnig schwierig geworden.

•durchgängige breite! Radwege für tägliche Nutzung sind mehr als notwendig (keine Pseudostreifen). •bessere Schulwegsicherung! und mehr SchülerInnenbusse) Revitalisierung der Innenstadt nicht durch Kitsch (Riesenrad und "Wohnzimmer") sondern mit Geschmack und Niveau (siehe italienische Städte)

ich bin da wo ich wohne nur mit den hundebesitzer unzufrieden weil sie die hund in hof und bei mir hinten den hunden sei geschäft machen lassen aber nicht weck räumen und das mus nicht sein bin aber nicht hundefeindlich nur das finde ich eine sauerrei

Die Mieten für privaten Wohnraum explodieren. Ich bin in der glücklichen Lage, mir eine für mich ausreichende Wohnung zu diesen Preisen leisten zu können (wobei das leisten wollen ein anderes Thema ist), aber es gibt genug Menschen, die das nicht können und sich zukünftig alleine wahrscheinlich keine 50qm-Wohnung mehr leisten können. Angebote der Stadt gibt es ja auch nicht unendlich.

Diese Entwicklung ist wirklich bedauernswert und dem sollte entgegengewirkt werden.

Es gibt in Villach kaum Grundstücke, auf denen man sein Eigenheim errichten kann. Gute Grundstücke werden meist von Bauträgern zu hohen Preisen gekauft, und zu betoniert. In schmalen Straßen führt das zu einer katastrophalen Parksituation, weil Bauträger immer nur die Minimalanforderungen an Parkplätzen umsetzen. Außerdem gibt es zu wenige Vorgaben, wie ein Mehrparteienhaus auszusehen hat, von einem "Ortsbild" kann man in Villach nicht sprechen. Bauträger dürfen bauen, was immer sie wollen - es wird eh alles genehmigt.

Es gehören viel mehr naturnahe Grünanlagen angelegt. Der öffentliche Verkehr gehört besser getaktet und ev kleinere Busse zur Verfügung gestellt. Und auch die Linienführung sollte mal überdacht werden. Ältere Gebäude sollten renoviert werden anstelle neuer gebaut und somit Grünland verschwendet.

Wer braucht eine riesige Waschanlage? Eine klimafreundliche und umweltbewusste Stadt, die mit ihren Ressourcen verantwortungsvoll umgeht = wunschdenken

Nein!!

Der Zustand i. B. a. Sauberkeit und Ortspflege, der Zustand der Straßen, Plätze und Gassen in der gesamten Innenstadt läßt mehr als zu wünschen übrig. Die Verschmutzung/ Beschmierung der Fassaden etc. sowie die fehlende Überwachung durch die Polizei in der gesamten FUZO ist einer Stadt wie Villach sie ist, unwürdig und weißt eine Vernachlässigung durch die Politik aus. Vermehrte Einbrüche aktuell in Geschäfte und Lokale belegen den Missstand eindeutig. Die Beschädigungen der Häuser durch Randalierer nimmt ebenfalls stark zu. Die Stadt wirkt mehr und mehr vernachlässigt und schmutzig.

Ich hätte gerne eine neue Wohnung oder Reihenhaus bezugsfertig in der Villacher Gegend.

Zum jetzigen Zeitpunkt bezahle ich €600. Ist teuer nur für Wohnen. Bitte um einige Vorschläge.

am balkon viel zu wenig platz, kein spielplatz vor der haustüre, überall hundekacke

Der Lärmpegel ist im Sommer durch die zu vielen Veranstaltungen mehrmals in der Woche, sei's öffentlich "oder privater Hand durch die Lokale, viel zu hoch und bisweilen unerträglich.

Seit 2009 Villach, Villach Umland und Kärnten ist meine Heimat geworden. Es macht mich sehr traurig, diese Heimat nun zu verlieren aufgrund der Politik und gesellschaftlichen Entwicklung

In Villach fehlt es schon seit an innerstädtisches Wohnangebot. Nicht jede Familie will ein Einfamilienhaus mit 1000m² Grünfläche....Mein Mann und ich und auch andere Ehepartnerinnen in unserem Bekanntenkreis überlegen aufgrund dieses Mangels bei Fertigstellung der Koralmbahn und in unserer Pension nach Graz zu übersiedeln.

Villach ist eine lebenswerte Stadt. Leider ist der Zustand der Innenstadt (Leere Geschäftsflächen) deprimierend.

Ich hoffe, dass weiterhin in leistbare Wohnungen investiert wird und auch, wo möglich, in Bezug auf Barrierefreiheit nachgerüstet wird.

Generationen-Wohnen - wäre auch eine Thema

Villach kann man nicht mehr genießen. Hier fühlen sich viele einheimische bereits als Ausländer.

Vergaberecht an Wohnungen auf für österreichische Besserverdiener.

Leider habe ich keinen Zuspruch für die Neubauwohnungen in Landskron erhalten , da ich zusammen mit meinem Partner zu viel verdiene.

Ich bin Leiharbeiterin......und gebürtige Österreicherin.

Hätte ich den Antrag alleine gestellt hätte ich die Wohnung sicher erhalten, ich bin aber eine ehrliche Haut.

Das System sollte sich ändern - Wohnunge für die eigenen Bürger sind und bleiben wichtig.

Wir brauchen sicher keine 2. Eishalle Steuergelder besser nutzen

Die wohnqualität wird leider in großen miethäusern immer schlechter, da die Nachbarschaft unter einander nicht gepflegt wird. Vielleicht kann der Vermieter dazu beitragen das sich dies wieder ändert. Als unsere Kinder noch klein waren, hat der grossteil der Nachbarn einen Frühjahrsputz im Hof gemacht und wir haben in einem Wohnblock mit 96 Parteien gewohnt. Auch das verschiedene Nationalitäten einen anderen Tag Nacht Rhythmus haben ist zu bedenken. Der schallschutz ist deshalb enorm wichtig. Es gibt noch viele Verbesserungswünsche wo viele Leute auf einmal wohnen...

Kein leistbares Wohnen

Teilweise sehr peinlich schlechter Zustand von Wohngebäuden

Unsicherheit am Abend/in der Nacht durch nicht kontrollierbare und aggressive Asylanten. Dadurch ist die Innenstadt sobald es dunkel wird für uns Tabu. Ungerechte Aufteilung der Wohnungen.

Früher konnte ich mir die Zukunft in Villach nicht vorstellen.. Ich wollte unbedingt weg, reisen, studieren, Auslandssemester machen.. Jedoch war ich mir mit der Zeit bewusst, dass unser Villach mir alle qualitativen Lebensmöglichkeiten bietet. Villach ist eine entgegenkommende Stadt, mit einer sehr fröhliche Bevölkerung. Vor allem wer die Natur liebt, ist hier richtig. Ich muss betonen, dass ich mit der Entwicklung (in letzter und sehr kurzer Zeit) unserer Stadt extrem zufrieden bin.

Durch dieses Corona Regime dieverser Stadtpolitiker würde ich keinen einzigen empfehlen nach Villach zu ziehen!

Allein diese ganze Impf Werbung mit "Sommerspritzerl" usw finde ich eine Frechheit sondergleichen!

Habe mittlerweile schon 6 Freunde mit Impfschäden und kenne keinen einzigen der einen schweren Verlauf hatte

Die Grünflächen werden sehr schlecht gepflegt.

Laub wird nicht zusammen geputzt, dadurch wird das Gaze Umfeld verunreinigt. Blumen Beete werden zum Teil nicht gepflegt und verwilderdern.

Das zunehmende Verkehrsaufkommen in Villach ist untragbar! Autofahrerstadt hin oder her, der Städtische Raum muss für die MENSCHEN genutzt werden nicht für AUTOS!!!

Die schnellen Mieterhöhungen sollten vorher angekündigt werden. Sind in 18 Jahren von 370.00 auf 545.00 Euro gestiegen. Bin trotzdem gerne in Villach.

Ich empfinde Villach als eine Autofahrerstadt im negativen Sinne. Fußgänger und Radfahrer dürften die Verantwortlichen der Stadt Villach maximal als unliebsame Randgruppe betrachten. Der ungebremste und oft unsinnige Flächenverbrauch für Gewerbe und Anleger verwandelt die Stadt seit Jahrzenten zusehens, und das nicht zu ihrem Vorteil!

Der öffentliche Busverkehr ist weit unterdurchschnittlich, abgesehen von zwei Linien kein Taktverkehr, welcher Menschen zum Umsteigen anreizen würde. Noch nichtmal die elektronischen Anzeigen sind verlässlich (fehlende Busse).

Ich hoffe, die Miete wäre bald etwas weniger.

Sie sollten sich für manch bestehende Wohnhäuser Sozialarbeit überlegen... Bzw gibt es das Angebot von der Volkshilfe/Caritas der Delogierungsprävention. Mir ist leider nicht bekannt, ob dies auch in Villach angeboten wird.

Tja und dass Wohnraum für Familien oder Elternteileit Kind leistbarer wird, unterstützen sie doch die Kindersicherung https://www.kinderarmut-abschaffen.at/petition/

No.

Liebes FH-Research Team, Liebe Stadt Villach!

Grundsätzlich bin ich gerne Villacher, und das aus ganzem Herzen! Ich muss allerdings in jüngster Vergangenheit mehr und mehr feststellen, dass der Trend im Immobiliensektor immer mehr hin zu Eigentumswohnungen geht. Dabei sind diese allerdings für viele Villacherinnen und Villacher aktuell kaum leistbar! Meine Bitte daher: Fokusausrichtung wieder zurück auf das Schaffen von leistbaren und schönen Wohnraum in unserem Villach. Speziell für jüngere und ältere Menschen!

Danke und liebe Grüße

Ein Villacher auf Wohnungssuche

mehr Infrastruktur in Wohngebieten z.B. Cafes, Lokale nicht nur in der Innenstadt damit Grätzel entstehen wäre notwendig, ganz wichtig Buslinien mit Taktverkehr in die Außenbereiche wie Vassach... nicht alle sind Radfahrer! mehr für Fußgänger damit Straßenübergänge wirklich barrierefrei werden, habe schon oft jemand mit Rollator geholfen. bei Schnee werden Gehsteige schlecht geräumt, nicht einmal beim neuen Seniorenheim in Vassach, waste watcher, die Hundebesitzer und Raucher ermahnen. Ganz toll sind die Langlaufloipen in der Stadt. Verkehrssituationen evaluieren z.B. Kreuzung beim ehemaligen Urbaniweinstuben oder Lindenweg-Treffnerstr. Bad Wörishofenstr.

Es war Mal sehr gut Wohnungen in der Größe von 75bis 90 Quadratmeter so zwischen 400 und 550 anzubieten oder auch auf Mietkauf anbieten. Da wäre ich sehr interessiert und dankbar. Lg

Es fehlen u.a. Fragen zu Bedürfnisse und Interessen, sozialem Wohhnbau, Kultur oder Bodenversiegelung.

Der Bürgermeister soll persönlicher sein und mehr auf behinderte Menschen eingehen

Mit freundlichen Grüßen

Ich möchte nicht sagen das es zu wenig Angebote für alleinerziehende Personen gibt aber egal wo man hilfe sucht ja man bekommt sie und es is auch klar das man für alles einen Nachweis bringen muss doch oft frag ich mich wenn eh alle so eng verbunden sind warum wird es einen trotzdem so schwer gemacht die zusammen arbeitet verschieden Hilfestellungen sind oft wirklich Katastrophen

Öffentl. Verkehr sehr ausbaufähig;

Wichtig auch: elektrifizierte Busse!

Winterdienst auf Gehsteigen nicht nachvollziehbar auf manchen Abschnitten gut, woanders gar nicht durch die Stadt

Mich wüde es persönlich sehr freuen, wenn es mehr Miethäuser geben würde wo auch die Miete leistbar ist. Zurzeit werden sehr viele Eigentumswohnungen gebaut aber keine leistbaren Wohnungen. Und mich würde es auch sehr freuen wenn es mal einen richtig schönen Park mal geben würde, den man mit seinem hund schön genießen kann. So wie es sie in Köln oder Berlin gibt.

Ich würde mir gerne eine günstige, barrierefreie Wohnung wünschen. Leider sind diese für mich nicht leistbar.

Ich finde es eine Frechheit dass man bei der Gemeinde (die ja scheinbar auch den Großteil der Wohnungen egal ob Heimat baut über haben) man keine Wohnung in einem anderen Stadtteil bekommt weil man ja schon eine 2 Zimmer Wohnung hat. Meine Schwester bräuchte dringend eine Wohnung in landskron wo sie sich auch zb für die grüne Allee beworben hat wegen Kindergarten, Arbeit und Familie aber bekommt nur sehr unfreundliche Ablehnungen aus Gründen die nicht nachvollziehbar sind. VI sollte sich die Stadt villach mal Gedanken über den Umgang mit Menschen machen und Kriterien ändern. Jeder nicht Österreicher/arbeitslose bekommt mehr als jemand der alles vorlegen kann und auf normalen Wege anfragen stellt.

Dass die Immobilienpreise für Jungfamilien aktuell unerschwinglich sind. Ich wohne GsD in Eigentum, aber die Miete davor für eine Wohnung Bj. 1992 von Meine Heimat wahr horrend und wäre alleine nicht zu bewerkstelligen gewesen. Da war die Kreditrückzahlungsrate ja günstiger. Als Mutter von 2 Kindern hatte ich es nicht immer leicht in der Privatwirtschaft, wenn diese krank waren. Den Kindergarten würde ich dennoch nicht gratis anbieten, das würde nur zu sehr ausgenützt.

bei der Wohnungsvergabe durch die öffentliche Hand sollten von den Bewerbern die zukünftigen Einkommen berücksichtigt werden, wie z. B. in meinem Fall_ ich weiß, dass ich Mindespensionsbezieherin sein werde und mir eine Wohnung auf privater Hand nicht leisten werde können. Ausserdem ist auch zu berücksichtigen, wenn ich jetzt z. B. eine Wohnung hätte, die angenommen € 200,-- günstiger wäre, dieses Geld wieder in die Wirtschaft umgehend

zurückfließt. Während, wenn ein privater Vermieter (mein Vermieter hat mehrere Objekte) noch mehr Einnahmen hat, diese wiederum nur in Immobilien anlegt.

Die Stadt verliert mehr und mehr an Charm und Sauberkeit. Alle Gassen und Plätze sind verschmutzt mit Glasscherben, Hundekot, Erbrochenem und sonstigen Fäkalien. Auch die ungepflegten Fassaden der Gebäude welche sich im Stadteigentum befinden (z.B. Musikschule) ist in Wahrheit untragbar. Ein paar Bäume aufstellen und dafür alte Bäume in Nacht und Nebelaktionen niederzuscheneiden (Draulände) zeugt von purer Heuchelei der Verantwortlichen. Villach wirkt mehr und mehr billig und verkommt zum Secondhand- und Billigwarenanbieter Eldorado mit Geschäften die solange sie die Förderungen der Stadt erhalten geöffnet sind und danach schließen. Das Problem an Villach scheint mir das zu sein, daß hier nur Aktionismus seitens der Politik betrieben wird und es scheinbar an einem durchdachten Plan fehlt. Die Bürgerbeteiligungsprojekte sind ein echter Hohn, ebenso wie die sogenannte "Villach ist grün"-Heuchelei mit Rollrasen, Blümchen im Trog und Bäumen in Trögen; sorry.

Es wäre super wenn es in Villach wieder leistbare, geförderte grössere Wohnungen (5 Zimmer) Wohnungen evtl. auch mit Gartenanteil oder Reihenhäuser zu mieten gäbe. Diese sind in Villach absolute Mangelware.

In bestimmten Stadtteilen steigt leider gefühlt die Kriminalität an, dies führt dazu dass besonders in den Abendstunden die Sicherheit für Frauen nicht mehr gegeben ist. Deshalb greift man leider auch für kleine Wegstrecken zum Kfz.

Nicht jeder Radweg, der als Radweg gekennzeichnet ist, trägt die Bezeichnung zurecht. Allein von der Ossiacherzeile die Heidenfeldstraße runter. Nur auf einer Seite, immer von Ein-Ausfahrten unterbrochen, beim runter und raufrumpeln zerstört man sich seinen Reifen, Schlaglöcher mittem am "Radweg". Ich arbeite seit Jahren in der Automobilbranche, Entwicklung autonomer Fahrsysteme und intelligentem Verkehr. Aber das, was das Verkehrskonzept in Villach anbelangt, fehlen mir die Worte. Kein Wunder, dass der MIV nicht abnimmt, keine Alternativen, keiner Erleichterungen für Radfahrer/Fußgänger. Seid einfach mal mutig, Vassilakou in Wien musste sich bei der Mariahilferstraße einiges anhören, heute würde niemand mehr zurück wollen. Mehr Platz und Fußgänger und Radfahrer bringt Leute in die Stadt, damit würde man diese auch wieder beleben. Ich will in der Innenstadt im Außenbereich nicht essen, wenn neben mir ein Auto vorbeifährt. Und so zubetoniert hält man es im Sommer sowieso nicht aus, der Hans-Gasser Platz ist das perfekte Beispiel. Erzählen Sie mir mal, wie man im Hochsommer zwischen 8-19 Uhr sich länger als 5 Minuten am HG Platz aufhalten kann, ohne zu verbrennen. Eine Betonwüste sondergleichen. Schauen Sie nach Laibach, Utrecht, bestes Beispiel siehe hier: https://twitter.com/Macmillian_Fras/status/1495111911788232706 . Das ist nachhaltige Stadtplanung. Seid mutig, macht die Bahnhofsstraße Richtung Nikolaiplatz für Autos zu, mit dem neu errichteten Konzept mit Läden, Cafes, Restaurants kann man auch wunderbar in der Bahnhofsstraße Gastgärten machen, belebt die Straße, ist schön im Schatten. Traut euch, jetzt mit der Absoluten noch mehr. Oder folgt https://twitter.com/SPOE Diesel damit ihr seht, wie man es nicht macht.

Wenn Verkehrsberuhigung in der Innenstadt stattfindet, werden auch mehr Leute in die Innenstadt ziehen. Warum zieht man in die Innenstadt? Kurze Wege, gute Infrastruktur, es ist was los. Wenn jetzt aber vor der Wohnungstür nur Verkehr ist, man keine Anbindung hat und ums Auto nicht rumkommt, warum soll ich dann in die Innenstadt ziehen?

Es wäre wichtig, die Ossiacherzeile (von Höhe der Polizei bzw H. G. Kirche bis Lidl/Tierarzt) im öffentlichen Verkehrsnetz anzuschließen

Belebung der Innenstadt abseits des Hauptplatzes. Getakteter Busverkehr (ich bräuchte derzeit 1,5 Stunden für 3,5 km zw. Wohnort und Arbeitsplatz, muss also meistens das Auto benutzen, weil die Strecke 4x täglich zu fuss oder mit dem Rad zu anstrengend ist)

Der Keller ist feucht. Kein Trockenraum. Kaputte Dachrinnen. Schimmlige Wände. Außenfassade defekt.

Durch die schwere Krankheit meinen Mannes kam ich in diese Situation. Hab nur eine Pension von 1018€für 38 Jahre arbeiten. Bekomme keine Wohnbeihilfe bin verheiratet aber getrennt lebend. Bitte um Hilfe brauch dringend eine Wohnung mit Garten max €500 meine Katzen sind Freigänger. Lg Kiss Josefine

Das Radwegenetz gehört generalüberholt und ausgebaut. Sowohl für Fußgänger als auch Radfahrer sollte der Winterdienst aktiv sein. Oft ist es so, dass im Winter kein einziger Rollstuhlfahrer zu sehen ist, dafür Kinderwagen auf den Straßen geschoben werden müssen. Auch mit dem Hund muss man vom Gehweg auf die Straße, weil nicht geräumt.

Rollsplit sollte das Mittel der Wahl sein, dennoch wird immer noch Salz gestreut - auch da, wo es nicht notwendig ist und besonders von Wohngenossenschaften.

Auch die Straßensäuberung sollte im Winter nicht zu kurz kommen. Die Straßenreinigung sehen wir aber erst Mitte / Ende März. Da gehören zumindest die Hauptstraßen das ganze Jahr über wöchentlich mit Wasser gereinigt. Falls Schnee liegt oder dickes Eis die Fahrbahn bedeckt natürlich nicht, aber sobald die Fahrbahn frei ist gehört diese definitiv gewaschen.

Es ist traurig das immer mehr behindertenparkplätze wegfallen und allein im bereich Ringmauergasse /Drauparkstrasse sind im laufe der vergangenen jahre 4 behindertenparkplätze wegrationalisiert wurden und die Villacher innenstadt ist zu einer einzigen Ladezone geworden. Im bereich Des Voco hotel/Nikolaigasse nur ellenweite ladezonen und als gehbehinderter musste ich meine bank wechseln weil seit dem das Voco Hotel dort ist sind die beiden ehemaligen behindertenparkplätze ebenfalls ersatzlos weggefallen.

Bitte unternehmen sie etwas gegen die derzeitige Situation in Villach, es ist wirklich nicht mehr lebenswert hier!

Wenn man in der Kleinen Zeitung über Wohnbauprojekte in Drobollach liest die ab € 14.000/m2 kosten und eh schon verkauft sind?! Wahnsinn wer hat so viel Geld? mein Mann verdient gut, ich arbeite auch und dennoch glaube ich nicht dass wir uns eine größere Unterkunft/Immobilie (also 5 Zimmer weil 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer und Büro) hier in Villach oder Speckgürtel leisten können! (Und wir hätten sogar die ETW die wir verkaufen können müssten) falls wir jemals was finden - noch mal rund € 400.000,- aufnehmen, also zum Verkauf der ETW, vermutlich dann eine alte Immobilie die im Grunde auch in den nächsten Jahren wieder renoviert werden müsste ... finde es sehr aussichtslos im Moment! Würden gerne in Villach bleiben doch die Rahmenbedingungen werden dies wohl nicht zulassen... schade!

Wohnungen mit 4 Schlafräumen sind schwer zu finden und wenn sehr teuer! Viele Familien die 3 oder mehr Kinder haben, so wie ich, müssen auf ein eigenes Schlafzimmer verzichten und nutzen das Wohnzimmer zum schlafen damit die Kinder ihre eigenen Räume haben. Ich persönlich kenne mehrere Familien die durch die sehr hohe Miete dies leider machen müssen. Die Löhne sind bei Durchschnittsfamilien nicht als zu hoch, die Mieten jedoch sehr, da müsste man nur für die Miete arbeiten, ich finde dies passt überhaupt nicht zusammen!

Die Neubauten von Mehrparteienhäusern liegen viel zu eng beisammen, es werden kaum Grünflächen berücksichtigt. Eine 3-4 Zimmerwohnung ist trotz sicherem Job und oberen Mittelschichteinkommen quasi unerschwinglich geworden ohne einen hohen Kredit aufnehmen zu müssen. Bin seit 2 Jahren auf Suche nach einer Eigentumswohnung in Villach und Villach Umgebung, es werden aber nur mehr Luxusimmobilien um 1/2 Mio Euro aufwärts angeboten. Die Mietpreise sind in den letzten 10 Jahren auch stark angezogen obwohl seitens der privaten Vermieter nicht in Renovierung investiert wird. Ich spiele doch mit dem Gedanken ins Ausland oder in ein anderes Bundesland zu gehen. Villach kann leider mittlerweile mit dem Preisniveau in Graz und Wien gut mithalten.

Leistbares Eigentum wäre sehr wünschenswert auch ohne Eigenmittel. Nicht jeder kann Geld ansparen, trotz harter Arbeit. Es wäre angebracht das die Mietkosten nicht laufend so stark erhöht werden. Vieles passt auch sehr gut. Manches eben nicht. Danke das Sie sich um Rückmeldungen bemühen. Vielleicht ändert sich ja etwas.

Super lässige Stadt+Umgebung, vorallem im Sommer!! Für mich als junger Mensch könnte im Zentrum mehr Bewegung sein wie z.B Sperrstunde für alle Lokale um 4 o. Ä.. Der Sommer 2021 war hierfür ein gutes Beispiel dass die Leute sich gerne im Zentrum bewegen - im Gegensatz zum Jahr 2019; gähnenden Leere. :-)

Ich wünsche mir mehr Grünflächen und Fassendenbegrünung in der Stadt. ein besseres Radwegenetz und einen Ausbau des öffentlichen Verkehrs.

Die Wohnsituation in Villach ist Katastrophal. Häuser und Grundstücke sind zu Spekulationsobjekte verkommen. Nageler und andere bauen nur noch Anlegerwohnungen und verschärfen damit die Situation. Ich war wegen dem Problem schon bei Hr Pober und Fr Spanring bei ihrer Umfrage.

Der Öffentliche Nahverkehr ist eine Katastrophe. Wenn man z.B. in Völkendorf wohnt und in Richtung Infineon arbeiten muss, gibt es keine Anbindung. Muss immer Richtung HansGassee Platz gehen. So zumindest in der Früh wenn die Arbeit um 6.00Uhr beginnt.

Kein Wunder warum jeder aufs Auto umsteigt.

Es sollte ebenfalls mehr Grünfläche in die Innenstadt beim HansGasser Platz bzw. Hauptplatz. Alles ist dort versiegelte Fläche. Nicht nur die Kübelpflanzen im Sommer gehören in die Stadt.

Fixer Baumbestand entlang des gesamten Weges beim Hauptplatz. Es ist ausreichend Platz und Schattenspender zu gleich. Für den Kirchtag ebenfalls immer noch ausreichend Platz. Ebenfalls ist Platz im Winter für die Schneeräumung.

Neue Wohngebäude müssen besser isoliert sein. Zwischenwände zum Nachbarn und ausreichend platz zum Nachbar Grundstück und nicht dicht an dicht bauen. Ebenfalls gehört Architektur wieder in den Vordergrund gerückt, weg von dem Flachdachstil und Würfelbauprinzip

Das Busnetz gehört generalsaniert. Die Kreuzung Tirolerstraße bei der Brücke ist eine Katastrophe.

Es sollte mehr aktive Info zu betreutem Wohnen für Senioren geben. Und mehr Auswahl an betreuten Seniorenwohnungen. Diese sollten zumindest Balkon haben, und keine "Löcher" sein oder andererseits nicht zu luxuriös, dass es unleistbar wird. Und davon auch 1-Zimmer Whg, es gibt viele alleinstehende Senioren. So ein schwaches Angebot wie in Villach gibt's kaum schwächer. Da wäre gut, wenn die Stadt rasch verbessert. Danke.

Ich kann mir dieses Leben nicht mehr leisten alles wird teurer nur der Lohn/amsgeld bleibt gleich. Ich habe sehr sehr hoche Zukunftsängste

Wir wohnen seit 30 Jahren in einer Genossenschaftswohnung und abgesehen davon, dass die Miete zwar jedes Jahr höher wird und in der ganzen Wohnanlage nichts getan oder erneut wird, wird die Wohnqualität durch immer mehr Straßenlärm massiv gestört.

Wir wollten auch schon ausziehen, aber die Eigentumswohnungen sind mittlerweile unbezahlbar und eine neue leistbare Mietwohnung bekommen wir nicht, weil wir ja zuviel verdienen und das trotz der enorm gestiegenen Preise in allen Bereichen!!!

Guten Tag! Es fehlt an leistbaren Eigentums- sowie Mietwohnungen für Familien, also in der Größe von 4-5 Zimmern mit Gärten bzw. großen Gemeinschaftsgärten mit Spielplatz bzw. ausreichend Bewegungsmöglichkeit für die Kinder! Die meisten verfügbaren Wohnungen haben 3 Zimmer und das ist für viele Familien zu wenig. Bei den Neubau-Siedlungen bzw. Reihenhäusern sind teilweise viel zu viele Wohnungen/Reihenhäuser auf engem Platz (z.B. in Landskron). Etwas mehr Abstand wäre schön und würde die Wohnqualität heben. Mit freundlichen Grüßen

Nachdem die Bebauungsdichte in Villach stark zunimmt, sollte die Stadt sich in jedem Stadtteil Grunfläche ankaufen für Parks, Sport- und Spielplätze. Mehr Spielpätze für Kinder zwischen 3-10 Jahren und mehr Bereiche für 11-15 Jährigen: Kletter- Skatepark und Plätze für das Zusammentreffen der Jugendlichen, Aussen und innen.

Umbau, Wiederverwertung von der vorhandenen Bausubstanz mehr fördern, anstelle von Neubauten. Vorgeschriebene verpflichtende grosse Spiel- und Grünfläche mit min. m2 in jeder neuen Wohnanlage.

Dankeschön 🤁 bin zufrieden

Jetzt wurde die Gebühr für die Einwohnerparkberechtigung fast auf das doppelte angehoben und man bekommt kaum einen Parkplatz in Wohnungsnähe. Ich möchte eigens gekennzeichnete Anrainerparkplätze - oder Zonen nur für Anrainer. Sonst wird für mich das Wohnen und auch das Einkaufen in der Innenstadt unattraktiv. Es fehlt ein Nahversorger, wie einst der Billa am Hauptplatz, sonst ist man auf ein Auto angewiesen!

Wünschenswert: Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel. Mehr Busanbindungen, vermehrter Busverkehr nicht nur am Morgen (Schüler) sondern auch während des Tages. Kürzere Wartezeiten: Lange Wartezeiten oft 1 bis 1 1/2 Stunden am Nachmittag machen das Busfahren unmöglich. Weiters eine Buskarte, die alle Buslinien anzeigt (beispielsweise wie U-Bahnkarten). Weniger Neubauten (Wohnungen) mehr Nutzung von leerstehenden Gebäuden.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind vom Takt unattraktiv. Man erreicht keinen Anschluss (Zug/anderer Bus), die Frequenz der Busse ist für die 7.größte Stadt Österreichs ein Trauerspiel. Auch der Fahrplan innerstädtisch ist komplett veraltet - ich habe noch keine Abfragemöglichkeit gefunden außer pdf-Pläne!

Auch die Gestaltung der Radwege ist teilweise nicht nachvollziehbar: z.B.: Italiener Straße bzw. 10.Oktober Straße: beide Radwege gehen IN die Stadt, keiner der beiden geht HINAUS (man muss also gegen die Fahrradeinbahn fahren bzw. einen Umweg in Kauf nehmen). Außerdem ist die Stadt laut durch viele Hauptstraßen und durchwegs Tempo 50 (statt 30). Auch sind viele Ampelschaltungen ungünstig (z.B. in der Ossiacher Zeile). Viele Fußgängerampeln sind auch schlecht geregelt (zu kurze Grünphasen oder gerade nicht erreichbar zum "Knopf drücken" von Ampel A nach Ampel B).

Die Versorgung mit Ärzten ist auch schlecht. Man wartet ewig und wird dann in 2 Minuten abgefertigt (Augenarzt, Hautarzt,...) oder wird abgewiesen (wir nehmen keine neuen Patienten bzw. wenn Sie schon einen Arzt haben, bleiben Sie bei dem, d.h. Wechsel unmöglich, selbst, wenn man unzufrieden ist).

Sehr wichtig wäre leistbares Wohnen!!! Und dass die Mietpreise nicht 2x im Jahr erhöht werden, so wie es bei der Buwog der Fall ist. Und wenn die Mieten so hoch sind, knapp die Hälfte des Einkommens, dann sollten die Begrenzungen für Mietzuschüsse erhöht werden.

Kontrollen in Form von Ordnungswachen wären zum Thema Hundekot sehr sinnvoll. Bin selber Hundebesitzerin und schockiert über die Unmengen an Hundehaufen überall. Trotz Sackerlspender und dem Verbot den Dreck liegen zu lassen. Wenn keiner kontrolliert und straft wird sich nichts ändern. Ich habe 14 Jahre in Graz gelebt. Dort war das Problem nicht so schlimm meiner Meinung nach. Dort wird auch mehr kontrolliert. Ich habe in Villach noch nie jemanden kontrollieren gesehen.

Und auch ganz wichtig: ein Radargerät in der Auer-von-Welsbachstraße Höhe 36 bzw. ein Stück weiter in Richtung Infineon. Seit unserem Einzug vor 1 1/2 Jahren haben wir immer wieder auf die Verkehrssituation, die viel zu schnellen Autofahrer und den fehlenden Zebrastreifen bei der Bushaltestelle (auch Weg zum Kindergarten) hingewiesen. Anscheinend soll die Problematik schon seit Jahren bestehen laut Nachbarschaft. Wir wurden von der zuständigen Stelle nur immer vertröstet. Radargerät müsse bestellt werden, dann war es da hat aber die Eichung nicht bestanden. Seither wieder nur warten und ärgern. Es gab

schon Situationen bei denen Autofahrer auf mich zugerast kamen (obwohl 30er Zone) als ich die Straße überquerte und mich hupend fast über den Haufen gefahren haben. Ich würde mich sehr freuen wenn Sie sich der angeführten Anliegen widmen würden und es bald zu Verbesserungen kommt! Vielen Dank!!!

In Villach fehlt der Mut zu zeitgemäßen innerstädtischen Wohnbau ohne Autobesitz. Ich war letzte Woche mit meinem Mann in Graz wieder mal auf Städteurlaub.

Mein Mann und ich überlegen uns ob wir in der Pension in diese Stadt umziehen werden. Die Koralmbahn wird in ein paar Jahren Kärnten mit der Steiermark verbinden. Wir könnten von Graz aus innerhalb einer Stunde mit der Bahn nach Kärnten fahren...Da könnten wir städtisches Leben (Graz) mit Natur (Seen) verbinden... Aber vielleicht entsteht in Villach ja mal ein zeitgemäßer innerstädtischer Stadtbezirk mit neuer Architektur? Ware schön...dann müssten wir nicht umziehen.

Die parksituation f mieter i d dr.semelweisstr. 16

sind unzumutbar !!!!!!!!!

-seit jahren!!!

Vorm haus----6 parkplätze,keine freien tiefgaragenplätze!!!

Auf der strasse alles vollgeparkt, auch von personen, div firmen...

zb. um 10 uhr nachts, nach dem dienst, muss man öfters bis zum

friedhof <---->!!!!!

fahren um parken zu können!!!!!!!!!

UNZUMUTBAR DIESE PARKSITUATION UND HAT DRNGENDEN HANDLUNGSBEDARF!!!!!!!! BITTE!!!!!!!

es ergeht hier vielen so

:(((((((((

Tolles Stadtmarketing, meine Eltern machen hier gerne Urlaub

Als Buwug Mieter bin ich mit der schon fast unfinanzierbaren Miete und Heizkosten und Betriebskosten total unzufrieden!

Es gibt nur mehr Miet Erhöhungen und keine Investitionen mehr. Holzfenster aus dem Jahre 1988 die so kaputt sind das man schon fast durch den Fensterstock ins Freie schauen kann. Auch sind diese total undicht. Fassaden Platten die noch mit Aspest gefertigt sind.

Es gibt keine Alternativen zur Ölheizung, ohne das man riesige Investitionen tätigen muss. Bei alten Häusern müsste man nachträglich überall eine Bodenheizung einbauen oder auf Pellets umrüsten...diese werden aber auch immer teurer. Gas ist auch keine Lösung, ebenfalls Fossil. Das öffentliche Netz ist zu den Stoßzeiten schwach. Das LKH wird fast überhaupt nicht angefahren...zu den Dienstzeiten.

Denkt mehr an die Österreicher, Pensionisten und leistbare Wohnungen für alleinstehende.

Wie soll man mit Mindestpension diese horrenden Mieten und Betriebskosten zahlen? zahlen?

Die Verbauung mit Wohnanlagen im Stadtteil St. Martin und Umgebung muss gestoppt werden! Es gibt zwischen den Wohnanlagen entlang der Pogöriacherstraße/St.Martinerstraße kaum größere Grünflächen u. nur einen kleinen Spielplatz!! Die Lärmbelästigung ist besonders im Sommer groß (Autos, Mopeds!!), in unserer 30er-Zone werden Geschwindigkeitsüberschreitungen nie kontrolliert.

Es gibt in Villach sehr viel Leerstand - da sollte renoviert und Wohnraum geschaffen werden! Die letzten freien Flächen dürfen nicht mehr durch teure Eigentumswohnanlagen, die sich die Durchschnittsverdiener kaum leisten können, verbaut werden! Wir wünschen uns mehr Bäume auf derzeit asphaltierten

Flächen!! In der Innenstadt ist es im Hochsommer kaum auszuhalten!

Die Blumenbeete sind immer sehr schön - jedoch können nur Bäume und Grünflächen kühlen!

Die Busanbindung St. Martin - Stadtzentrum / St. Martin - Warmbad und Atrio (Direktverbindung!!) sollte mit Kleinbussen, die dafür öfter fahren - verbessert werden.

Wir brauchen keine zusätzlichen Supermärkte (Bsp. Wiese gegenüber Oetker)!!

Manzenreiter, Albel und Baumann sollten bei der vergabe und Mietpreisen mehr an das normal verdienende Volk Denken und nicht nur an die Doktoren und Ingenieure die wegen der Infineon zuwandern.

Auch sollte außer Acht gelassen werden das es auch Caritatieve Einrichtungen gibt die für Asylanten die Miete sammt Lebenserhaltungskosten übernehmen die das nicht selbst erarbeiten müssen.

Die Wohnungen müssen ins 21. JHD. gebracht werden. Kein Mensch hat es verdient, in einem Gulag ohne Balkon zu leben. Die Transparenz bei freien Wohnungen muss auch erhöht werden. Bei der Stadt Villach bekommt man eine Wohnung zugeteilt, ohne dass man sie vorher gesehen hat. Wenn man dann absagt, bekommt man keine zweite Chance. Niemand kauft ein Auto ohne es vorher gesehen zu haben. Nichtmal Obst kauft man ohne es vorher angesehen zu haben. Im Notfall, kann man das Obst zurücklegen und ein anderes nehmen. Wieso soll das bei Wohnungen anders sein.

Größte Schwachstellen Villachs und gerade auch Landskrons hinsichtlich Wohn-/Lebensqualität: absolut blamables, lückenenhaftes, unzuverlässliches, miserables Bussystem, schlechter Zustand von Radwegen, sofern es entlang der Straßen überhaupt einen Radstreifen gibt, Schlaglöcher auf vielen Straßen, mäßige Pflege/Sauberkeit, Ignoranz der Genossenschaft "Heimat" hinsichtlich der Wünsche/Anregungen der Mieter ...

Villach heute - wo und für was steht villach 2035?

Kein Masterplan - kein Konzept, man setzt nur opportunistische Handlungen ohne jegliche Nachhaltigkeit; deshalb schwächelt die Innenstadt auch so und verliert ständig an Attraktivität.

Ganze Innenstadtteile vergammeln! Kein attraktiver Branchenmix. Warum soll jemand die Innenstadt noch besuchen?

Mit verschenkten Blumentöpfen und Torten vom BGM wird man diese nicht wiederbeleben und weiterentwickeln, dazu braucht es mehr! Es gäbe sehr viel zu tun.

Bewertung Stadtsenat und BGM: völlig ungeeignet und unfähig!

Schaut euch die Berufsbilder der Herrschaften an, wie soll da was weitergehen?

Die Mietpreise sind ein Irrsinn. 3-Zimmerwohnungen am privaten Wohnungsmarkt sind unter 800 EUR kaum zu finden. Bei einer modern eingerichteten Wohnung ist man dann schon jenseits der 1.000 .-

Schaffung von Eigenheim als Single selbst für einen Akademiker derzeit unerschwinglich!

Parkplätze!!!!! Sehr unzufrieden mit den parkmöglichkeiten bei den wohnanlagen der "Heimat"!!!!

Internationalität ist definitiv wichtig für Villach. Damit meine ich aber nicht Bordelle die rumänische Zuhälter und Prostituierte oder Italienische Freier anlocken. Auch nicht islamische Vereinslokale oder Flüchtlingsheime. Es braucht Anziehungspunkte für lokale und internationale fähige junge Leute. Von

Bildung über Förderungen der Kultureinrichtungen, Freizeitangebote etc. Das wird zum Teil schon gut gemacht, es braucht aber mehr. Perspektiven (Jobs) werden u.a. von den führenden Unternehmen bereits in großer Anzahl angeboten. Gleichzeitig sterben die hauseigenen lokalen Kulturvereine einen Seniorentod. Da braucht es ebenfalls Unterstützung, mit dem richtigen Marketing sind solche Vereine ideale Eingliederungsprogramme für Zuzügler in die "Villacher-Gemeinschaft". Es profitieren die Personen, Vereine und die Gemeinschaft.

Die Stadt Villach muß wieder für leistbares wohnen sorgen selbst Bauen, wie es Früher war. Vielen DANK.

Künftige Demographieentwicklungen lassen den Schluss zu, dass außerhalb einer Nullzinswelt die Nachfrage nach Neubauimmobilien in den nächsten Jahren und Jahrzehnten einen negativen Trend aufweisen wird. Der Blick auf den Bestand und desse Sanierung wird daher wesentlich sein.

Bei mehrgeschossigen Wohnanlagen viel höher bauen, deutlich mehr Abstand und mehr grün zwischen den einzelnen Bauten planen und private

Gartenanteile nur mehr bei Reihen- und Einzelhaus erlauben!

Gaswerkstrasse, Dreschnigstrasse, Dollhopfgasse könnten eine Revitalisierung vertragen! Insgesamt ist der gesamte Stadtteil nicht sehr ansprechend. Brauerei, LKH und Ossiacherzeile tun ihr Übriges. Von Seiten der Vermietergesellschaft sind auch keine Pläne für Verschönerungsmaßnahmen bekannt. Im Zuge der Werbung für Urban Gardening wäre eine kostenlose Abgabestelle für die geringe Menge Grünschnitt diese Kleinstgärten wünschenswert!

es wäre schön wenn es mehr Müllkübel an den den Straßenrändern, Spazier. - Wanderwegen gäbe!!!!!

Für Reiter und Pferdebesitzer bietet Villach absolut keine Reitwege oder Alternativen an, Villach unterstützt zwar viele Sportarten vor allem Radfahren, obwohl diese nich voll genutzt werden (alle fahren nach wie vor auf der Fahrbahn) aber für Reiter-Pferdebesitzer hat die Stadt Villach leider nichts übrig.

Cost per m2 of new apartments and houses in Villach area currently very high in relation to the size and type of city Villach is; the prices are similar to those of bigger cities with more services and opportunities. Due to high demand (probably because of few high tech companies) and relatively low offer (not considering very old, unmaintained or remote objects) the housing market is inflated.

Leistbare Wohnungen anbieten und auch renovieren

Wie oben ausgeführt lebe ich in einem Mietshaus. Im Allgemeinen kann man es als durchschnittlich gut bezeichnen. Aber ein paar wichtige Einrichtungen fehlen. Wie an einem rollstuhlgerechten Eingang und beim Auf - oder Abgang im Stiegen Haus bis zum Lift. Für ältere Personen ist das ein großes Hindernis, das zur Unselbstständigkeit und Abhängigkeit führt. Ebenso für Eltern mit Babys und Kleinkinder, die mit einem Kinderwagen ec. die Hürden bei den Stiegen im Eingangsbereich nicht bzw. nur mit Hilfe bewältigen. Einige Mitbewohner haben dies bereits bei der Genossenschaft deponiert. Allerdings gibt es bis jetzt keine Resonanz. Ich denke und auch per Gesetz haben alle Mieter ein Anrecht auf Barrierefreiheit.

Zu den Mieten: Jedes Jahr gibt 2 Mieterhöhungen! Wenn die Miete die halbe Pensionseinnahme ausmacht, ist das nicht mehr unter "leistbare" Mieten einzuordnen.

Abschließend: Ein großes Problem ist die Müllentsorgung. Leider halten sich viele Mieter nicht an die Vorschriften, alles landet in einer Tonne und auch daneben. Ich räume und putze regelmäßig, aber es ist eine Sisyphusarbeit! Eine Hausordnung ist vielen Mietern unbekannt, Lärm (Nachtruhezeiten ec.) sind zum Leidwesen für viele arbeitende Mieter, Kranke, Kleinkinder... ec. äußerst unangenehm. Ich habe schon öfters Gespräche diesbezüglich geführt, aber leider keine Änderung bewirkt. Vielleicht gelingt es auf diesem Wege uns Mietern Gehör zu verschaffen und eine Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen. Freundliche Grüße.

Kategorie	Gründe für den Umzugswunsch
Diverses	Mietpreis, Wohnungsgröße, Nachbarn
Diverses	Suche Wohnung nach Scheidung
Diverses	Aus beruflichen Gründen
Diverses	Schimmel
Diverses	Unerträgliche Nachbarschaft durch Sozialbau nebenan
Diverses	Zu teuer, zu wenige Parkplätze, zu klein.
Diverses	Studium
Diverses	Beziehung
Diverses	Raus aus der stadt
Diverses	partner
Diverses	Erste eigene wohnung
Diverses	Familiengründung, eine Wohnung mit Aussenfläche wäre ein Wunsch
Diverses	Ich hätte gerne eine Wohnung
Diverses	Weil kinder ungerwegs sind
Diverses	Beruf
Diverses	Ich möchte von Wien nach Villach umziehen
Diverses	Weil Villach zubetoniert wird, es wird immer heißer und die Lebensqualität geht verloren
Diverses	Hauptwohnsitz nach Villach verlegen habe hier meinen Zweitwohnsitz wenn ich in 3.5 Jahr en in Pension bin
Diverses	Man kann sein Geld auch verbrennen, dann hat man gleich viel davon wenn man zur Miete wohnt. Außerdem ist man ständigen
	Mietzins-Anpassungen bei der Buwog unterlegen.
	Für 700 Euro im Moment kaufe oder baue ich lieber selber und hab davon auch etwas und zwar mehr als 55m².
	Wobei die Preise für Eigentumswohnungen inzwischen auch ein Niveau annehmen, dass man unter 1000€ Kreditrückzahlung im Monat
	keine Wohnung für Familien mehr kaufen kann (also größer 80m²)
Diverses	Scheidung
Diverses	Katastrophale Lebenssituation
Diverses	weg von Eltern in Neubau
Diverses	Buy our own house or flat. Or move outside of Carinthia. It has not been decided yet.
Diverses	Altersbedingt
Diverses	Da die jetzige wohung kalt, hohe Kosten, elektro Heizung, schimmel
Diverses	Zu viel Bautätigkeit in der Nachtbarschaft,
	Bodeversiegelung

Diverses	Bei den Eltern ausziehen und selbstständig wohnen
Diverses	Um zu studieren
Diverses	Zweitwohnung in Villach Stadt
Diverses	Heizung funktioniert oft nicht! Auch nach Kontakt mit Vermieter immer wieder nicht zufriedenstellendes Ergebnis! Fenster sind undicht!
	Miete für den aktuellen Zustand der Liegenschaft zu teuer!
Diverses	Nachbarschaft
Diverses	Lieber Wohnung im alter
Diverses	Verkleinern, keinen Garten mehr selbst betreuen
Diverses	Näher zur Innenstadt
Diverses	Studium
Diverses	Wir hätten gerne eine Gemeindewohnung
Diverses	Weil Villach aufgrund der Parkplätze sehr oft furchtbar ist, wenn man 30 minuten braucht um einen parkplatz vor der wohnung zu
	bekommen, weil man seinen einkauf nicht einen KM vom willroiderparkplatz herschleppen will/kann
Diverses	Wegen Mangel an Parkplatz, wegen Nachbarn
Diverses	Zu laut da die Wohnung direkt neben einem Bahnhof ist und keinen Lift hat 3ter Stock
Diverses	Mietvertrag läuft ab
Diverses	Fühlen uns nicht wohl
Diverses	Wohne in der Dr Semmelweis-Straße, diese Gegend verkommt immer mehr . Alkohol, Drogenabhängige , Lärm die Ganze Nacht usw
Diverses	Kleinigkeiten in der Wohnung (Feuchtigkeit, Heizungsprobleme) und wenig Unterstützung vom Vermieter (wollen nicht mehr privat
	mieten)
Diverses	Schule kinder
Diverses	Weil mein Vermieter nichts repariert und es kalt und zugig ist in der Wohnung auch bei voll aufgedrehten Heizung bekomme ich im Schlafzimmer nur max 18 Grad zusammen
Diverses	Wohnung zu Groß
Diverses	Feuchtigkeit im Gebäude
Diverses	Befristeter Mietvertrag
Diverses	Meine Wohnung war Früher als Ferienwohnung benutzt und jetzt fehlt mir ein Abstellplatz und ein größeres Bad
Diverses	Job
Diverses	Auswandern in den Süden
Diverses	Wohnung ist zu groß
	Möchte in eine grüner und ruhigere Gegend
	Fehlender Parkplatz

Diverses	Ende des Mietvertrages
Diverses	So wohnen das eine Familie auch leben kann
Diverses	Die Lage und die Wohnung an sich ist super! Würde nicht umziehen wollen, aber leider entwickelt sich die Nachbarschaft in die falsche Richtung. Wohnung ist auch sehr hellhörig. Die Parkplätze sind nicht zugeordnet und werden immer knapper. Ein Balkon wäre auch schön.
Diverses	Eigenen Haushalt Gründen
Diverses	Würde gerne von Wernberg nach landskron ziehen
Diverses	Aufs Land ziehen
Diverses	Ich ziehe von Deutschland nach Villach, mein Freund lebt dort. Und durch das südliche Klima geht es mir gesundheitlich einfach besser.
Diverses	Lärm, Verkleinerung der Wohnfläche
Diverses	Trennung
Diverses	da obet uns 5 kinder und 3 erwachsene wohnen und kein respekt haben wollen ein hausmieten
Diverses	Eventuell als Alterswohnsitz
Diverses	In der Nachbarschaft gibt es kaum noch Leute die deutsch Sprechen. Man könnte glauben, dass man im Ausland wohnt. Die Fenster sind undicht und trotz täglichen Lüften schimmeln diese. Die Dreizimmerwohnung ist für 4 Personen zu klein.
Diverses	Wegen meiner Nachbarn und weil die Miete immer mehr steigt obwohl wenig Parkmöglichkeiten und kein Balkon vorhanden.
Diverses	Sehr rücksichtslose nachbarn
Diverses	Schlechteste Politiker und Corona Lügen
Diverses	Kinder sind gross geworden, benötigen nicht mehr so grossen Wohnraum
Diverses	Keine Privatwohnung mehr, da dem Vermieter Probleme bei der Wohnung egal sind, wie z. B. Schimmel (schon vor Einzug großflächig vorhanden und nur übermalen), Probleme mit lärmenden Nachbarn, kein verfügbarer Parkplatz obwohl dafür gezahlt wird, etc egal sind
Diverses	Nachbarschaftsstreit weil Kind zu lautSchulweg zu langeusw
Diverses	Da ich wegen meiner Nachbarschaft weg möchte
Diverses	Mangelnde Lebendigkeit der Stadt. Trotz 70.000 Einwohner ist die Innenstadt meistens ausgestorben, es gibt kaum ein hochwertiges kulturelles Angebot (und nein, saufen am Kirchtag und saufen am Villacher Fasching gehört nicht dazu), mittelmäßige Gastronomie. Ist halt doch Provinz. Werde meinen Wohnsitz hier aufgeben und an meinem derzeitigen Zweitwohnsitz nach Wien ziehen.
Diverses	Ich will wegen dem Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, Kinderarzt und der Familie umziehen
Diverses	Die jetzige Wohnung ist eine Notlösung gewesen. Die Wohnung ist umzingelt von Blöcken.
Diverses	Kleinere Wohnung erwünscht mit Terasse oder Garten
Diverses	Weil hier in den Auen nichts gemacht wird. Weder die Stadt villach intressiert es noch Kärntner Land. Man fühlt sich alleine gelassen.
Diverses	Ich habe zwar eine kl. Terasse, - aber ich schaue in den nächsten Block hinein. Fühle mich dadurch belästigt! Grünfläche ist zwar hir, - aber hir läuft ganz Landskron durch mit Hund Kind, Fahrad oder was auch schon da war, - mit Moped!! Keine Privatsphäre!! Und die

	Anbindung zum Bahnhof Landskron sind eine Katastrophe, hat man einmal So.frei, fährt kein Bus!! Oder muss eine halbe Stunde zum Bahnhof laufen! Keine Hundewiese. Und Miete steigt gleich 2x im Jahr!! Jetzt stand 6000€, ohne Strom!! Wer kann sich das noch leisten? L.G.
Diverses	Wegzug aus Österreich aufgrund der politischen und gesellschaftlichen Entwicklung in den letzten beiden Jahren und voraussichtlich keine Abkehr von Restriktionen und Spaltung der Gesellschaft. Fehlendes Vertrauen in die wirtschaftliche Zukunft Österreichs; außerdem teures Leben und zukünftig zu erwartende Mehrbelastung durch staatliche Abgaben
Diverses	Hausverkauf, Trennung
Diverses	Es ziehen lauter Menschen aus Drittstaaten her (Inder, Asylanten, Marokkaner, usw.) Sie leben ihre Kultur so weiter, als gebe es kein Österreich. Und das macht es unerträglich.
Diverses	Der Grund ist dass sich das Bild der Nachbarschaft sehr verändert, es ziehen Nationen ein die laut sind und sich den europäischen Standards nicht eingewöhnen. Es wird direkt in das Stiegenhaus gelüftet 'statt die Fenster zu öffnen. Die Mitbewohner müssen den Duft der indischen Küche im Stiegenhause ertragen- und die Bosheit wenn man die neuen Nachbarn darauf anspricht. Es ist schade, dass die Wohnungen von nicht Österreichern, bzw. Nicht EU Bürgern gekauft werden. Das Bild der Nachbarschaft ändert sich stark, auch die dadurch entstehenden Konflikte. Die Preise der neuen Wohnungen gehen ins Unerschwingliche und die Größen sind sehr klein. Man zahlt für ca. 70qm mittlerweile mit den Nebenkosten 300.000€ Werd wird sich sowas in Zukunft noch leisten können? Investoren Aber nicht das Volk in Villach. Ein Eigenheim wird nur mehr für Reiche leistbar sein bzw. für Menschen in der oberen Gesellschaft. Der Grund zum Umziehen sind die steigenden Betriebskosten und die Veränderung der direkten Nachbarschaft.
Diverses	Desire to live in an English speaking country. 2nd ammendment and stuff.
Diverses	bin 63 jahre und möchte in die nähe der stadt wo ich kein auto oder öffis benötige
Diverses	Mite für das Objekt innerhalb und außen mit kinder nicht erträglich schimmel ratten im Gebäude bzw in den Wänden
Diverses	Bessere Lebensqualität.
Diverses	Wohnbau
Diverses	Zu viele Ausländer in den Gemeindewohnungen.
Diverses	Wir suchen eine Wohnung für die nächsten 50 Jahre
Diverses	Schlechte Verkehrsanbindung. Als Pendler ist man gezwungen das Auto zu nehmen. Mit dem Auto bin ich in 30 Minuten in der Arbeit, mit den Öffis sind es pro Richtung 95 Minuten, dass ist unzumutbar. Preissteigerungen und schlechte Verkehrs-Alternativen werden mich dazu zwingen, entweder näher zur Arbeit zu ziehen oder eine Arbeit in der nähe meiner Wohnung zu suchen. Ich habe monatelang nach einer Wohnung gesucht und meine Ansprüche an das minimalste Angepasst. Ort und Größe waren mir schon egal. Die Genossenschaften sind sehr bemüht, aber aufgrund des Wohnhngsengpasses sehr eingeschränkt. Von der Stadt Villach wurde mir eine Wohnung zugeteilt, die ich nichtmal meinem schlimmsten Feind zumuten würde. Diese habe ich abgesagt und seitdem nie wieder etwas von der Wohnungsabteilung gehört. Auch nach mehrmaligen anrufen stößt man dort auf taube Ohren. Das ganze kam mir nach dem Prinzip: Friss oder Stirb vor. Ich bin in Villach geboren und schätze die Stadt sehr, aber was den Wohnungsmarkt angeht, ist man in den

	70er Jahren stehen geblieben. 2 neue Wohnungsanlagen machen den Braten nicht fett. Es müssen alte Wohnungen saniert werden und unbedingt jede Wohnung mit Balkon ausgestattet werden. Eine Wohnung ohne Balkon schränkt die Lebensqualität enorm ein und durch die unzähligen Lockdowns wurde das auch vielen Menschen bewusst, ausser den Personen die sich um die Wohnungsvergabe kümmern. Von den Eigentumswohnungen oder Häusern rede ich gar nicht, die sind für die VillacherInnen unleistbar geworden und werden wahrscheinlich nur noch von Mitarbeitern der Infineon oder Lam Research bewohnt werden. Wenn man ein Haus oder eine Eigentumswohnung möchte, braucht man gar nicht in Villach schauen sondern zieht am besten ins Gail- oder Drautal, wo die Preise
Diverses	noch halbwegs leistbar sind. Ausländer werden immer mehr, dadurch fühlt man sich einfach nicht mehr sicher. Zbsp Frau und Kind von Ausländerin in Villach mit Auto erfasst und getötet, Leiche vor BH in Villach abgelegt: Täter = Ausländer, in Klagenfurt(ziemlich nahe an Villach) wurde eine Frau ohne Grund nieder gestochen: Täter = Ausländer, usw.
	Die Parksituation in Villach entspricht auch nicht meinen Vorstellungen. Es gibt zbsp keinen einzigen kostenlosen Parkplatz vor der Wohnanlage in der ich wohne.
Diverses	1.Der Spielplatz ist direkt vor meinem Schlafzimmer und vor der Küche, sowie vor der Terrasse (kaum Rückzugsort, wenn Kinder spielen und der Lärmpegel hoch ist). 2. Es gibt Nachbarn, die altes Gerümpel nicht in Ihrem eigenen Keller aufbewahren, sondern anfangen, diese in den allg. Räumen wie Wäschekeller und Fahrradraum zu lagern. Erst wenn verschimmeltes Material aufgestapelt, schon seit über 3 Jahren liegt, wird es nach mehrmaligem Erinnern entsorgt, wenn man Glück hat. Es wird von einer Nachbarin stillschweigend ein altes Teil nach dem anderen (Fahrräder 6 Stück von einem 1 Personen Haushalt, Elektroteile, Spielsachen obwohl kein Kind im Haushalt wohnt, alte Sessel) irgendwo im allg. Keller abgestellt - in der Hoffnung, dass es von der Allgemeinheit entsorgt wird. 3. Das Stiegenhaus ist an den Wänden unansehnlich verschmiert. Seit über 16 Jahren wurde kein einziges Mal übermalt und niemand unternimmt dagegen etwas dagegen Selbständiges Malen kostet Geld und ist grundsätzlich nicht erwünscht.
Diverses	4. Die Nachbarn legen auf Sauberkeit außerhalb der Wohnung nicht wirklich Wert. Fehlende Infrastruktur
Diverses	Massiv gestiegener Migrantenanteil und Islamisierung in städtischen Bereichen, öffentliche Schulen kann man teils jetzt schon vergessen. Kinder würde ich alleine nicht aus dem Haus lassen. Mein Sicherheitsempfinden in Villach ist in den letzten Jahren extrem gesunken.
Diverses	Da ich 72 Jahre jetzt alt bin, suche ich Betreutes wohnen im Grünen in Ruhe ohne Bahnlärm Hubschrauber, (wie jetzt Tag und Nacht ins LK Villach) genauso Flugzeuge, sondern mit Hallenbad, Fitnessraum, Sauna etc. genauso Garten mit Hochbeeten etc. DER HORROR IST DAS MAXPALAIS Alleine der Bahnlärm 24 Stunden besonders die Güterzüge und wenn der Koralmtunnel fertig ist, wird es noch einmal doppelt zu laut.

	Keine Freizeitbeschäftigung, was soll man den ganzen Tag dort tun??????????????????????
	In meinen Bekanntenkreis will niemand dort wohnen.
	Es bleibt mir nichts übrig, als Villach zu verlassen, denn in Salzburg, Burgenland gibt es das, was ich mir vorstelle.
Diverses	Auszug aus den Elternhaus
Eigentumswunsch	Eigentum
Eigentumswunsch	Schaffung von Eigenheim
Eigentumswunsch	EGTW oder schönere Gegend
Eigentumswunsch	Ev. Eigentumswohnung oder größere Wohnung / ländlicher gelegen
Eigentumswunsch	Wir wollen ein Eigenheim
Eigentumswunsch	Anschaffung von Eigentum
Eigentumswunsch	Anschaffung von Eigentum
Eigentumswunsch	Eigentum keine Miete mehr zahlen müssen. Keine Nachbarn die ununterbrochen laut sind über der Wohnung. Görßeren Garten
Eigentumswunsch	Neue Wohnung bez. Hausbau
Eigentumswunsch	Die Wände sind sehr sehr dünn .die Nachbarn nehmen null rücksicht.wollen Eigenheim
Eigentumswunsch	Suche eine eigene Wohnung
Eigentumswunsch	Möchte gerne ein Eigenheim haben aber alles is so teuer
Eigentumswunsch	i plan to buy a property (apartment/house)
Eigentumswunsch	Wohnen im Eigentum
Eigentumswunsch	Eigentumswohnung zu kaufen
Eigentumswunsch	Wunsch nach Eigentum/Familienplanung
Eigentumswunsch	Wunsch nach Eigentum - jedoch trotz vorhandenen Eigenkapital und Erwerbstätigkeit kaum leistbar bzw. Keine Angebote am Markt!
	Mehr qm werden gebraucht!!!!!
Eigentumswunsch	Eigenheim
Eigentumswunsch	Um Eigentum zu erwerben
Eigentumswunsch	Eigenheim
Eigentumswunsch	Eigenheim
Eigentumswunsch	Ich möchte mir Eigentum (Wohnung) kaufen, wenn es für mich leitbar ist.
Eigentumswunsch	Would like to buy a flat with a balcony
Eigentumswunsch	Erwerb einer Eigentumswohnung
Eigentumswunsch	Wir wollen was kaufen oder bauen.
Eigentumswunsch	Eigenheim schaffen
Eigentumswunsch	Eigenheim anschaffen
-	

Eigentumswunsch	Eigentum wäre besser als jahrelang Miete zu bezahlen
Eigentumswunsch	Eigenheim
Eigentumswunsch	Eigenheim
Eigentumswunsch	Investition in Eigentumswohnung, Familienplanung, Wertanlage da schlechte Zinssituation und steigende Immobilienpreise
Eigentumswunsch	Wunsch nach Eigenheim
Eigentumswunsch	Eigentumswohnung und größer
Platzwunsch	zuwachs
Hauswunsch	Hausbau für mehr Platz und mehr Ruhe
Hauswunsch	Haus statt Wohnung, bleiben aber in Villach.
Hauswunsch	Allein in einem Haus sein
Hauswunsch	Hausbau
Hauswunsch	Hauskauf
Hauswunsch	Auf das Land ziehen,eventuell ein Haus kaufen
Hauswunsch	Haus
Hauswunsch	Ins Haus der Eltern
Hauswunsch	Einfamilienhaus
Hauswunsch	Hausbau
Hauswunsch	Hausbau
Hauswunsch	Umzug Wohnung > Haus - derzeit aufgrund des Angebots und der surrealen Preise eher unwahrscheinlich
Hauswunsch	Hausbau oder Hauskauf
Hauswunsch	Hausbau
Hauswunsch	Hausbau
Hauswunsch	Wunsch nach einem Haus mit Garten
Hauswunsch	Möchte in ein Haus mit Garten um meinem Kind etwas bieten zu können.
Hauswunsch	Eigentum Haus - ist aber nicht mehr leistbar
Hauswunsch	Wir suchen ein Einfamilienhaus in Villach
Hauswunsch	Umzug in ein Haus
Hauswunsch	prefer family house then apartment building
Hauswunsch	Wir wünschen uns ein Einfamilienhaus, nur leider sind die Kosten fast schon utopisch wenn man sich was am Stadtrand vorstellt auch
	ist das Angebot nicht besonders spektakulär.
Hauswunsch	Hausbau
Hauswunsch	Kauf eines Hauses und nicht mehr so eingeschränkt wohnen

Hauswunsch	Umzug in ein eigenes Haus, weil ich mich in der jetzigen Wohnung nicht wohlfühle.
Hauswunsch	Hausbau mit mehr Wohn- und Gartenfläche
Hauswunsch	Hausbau
Hauswunsch	Umzug in ein Haus
Hauswunsch	Wir haben als junges Ehepaar ein wunderschönes Grundstück gekauft und planen baldig den Baustart unseres Einfamilienhauses,
i	welches für unsere Zukunft sehr gut durchdacht und geplant wurde.
	Ich kann es kaum erwarten selbständig zu sein, ein eigenes Heim zu besitzen und immer gerne Nachhause zu kommen.
Hauswunsch	Wohnung/Haus MIT eigenem Garten, oder großem Balkon/Terrasse
Hauswunsch	In ein Haus mit Garten zum Spielen für die Kinder
Hauswunsch	Hausbau (mehr Wohnfläche, andere/weitere Nutzung usw.) - falls Grundstück oder Haus in gewünschter Lage zu finden ist.
Hauswunsch	Hausbau mit Partner
Komfortwunsch	Kein Lift, kein balkon
Komfortwunsch	Undichte Fenster und Eingangstür. Keine Heizung. Man hört jedes Geräusch
Komfortwunsch	Keine Parkplätze, hohe Mietkosten, kein Balkon/Garten
Komfortwunsch	Schallschtz nicht gegeben, Feuchtigkeit, kaum Erreichbarkeit der Wohnungsverwaltung (Stadt Villach)
Komfortwunsch	Garten
Komfortwunsch	Eigener Garten für die Kinder
Komfortwunsch	Lärmbelästigung (Tiroler Straße)
Komfortwunsch	Ich möchte einen Balkon, einen lift und eine Tiefgarage.
Komfortwunsch	Bahnlärm in Warmbad, wird vermutlich durch die Stärkung der Tauernachse und Nutzung des Koralmtunnels weiter steigen
Komfortwunsch	suche behindertengerechte Whng
Komfortwunsch	Näher an die Innenstadt, hellere Wohnung
Komfortwunsch	Eine Gartenwohnung wäre mein Traum
Komfortwunsch	Wohnung ist alt und schimmlig
Komfortwunsch	Kein Balkon vorhanden, Nicht genügend Parkplätze
Komfortwunsch	Kein Balkon, kein Garten
Komfortwunsch	Lärm und öffentlicher Verkehr
Komfortwunsch	Gartenwohnung gesucht
Komfortwunsch	fehlender Aufzug, mangelnde Parkplätze
Komfortwunsch	Wohnung ist in einen schlechten Zustand. Fenster und Wohnungstür undicht. Keine Heizung.
Komfortwunsch	kein eigener Stellplatz vorhanden, Parkmöglichkeit nur auf stark befahrener Straße oder einige Straßen weiter

Komfortwunsch	Will etwas besseresbfür meine Kinder
Komfortwunsch	Kein Lift vorhanden, mit zunehmenden Alter ist das schwierig
Komfortwunsch	Weil der Block wo wir Wohnen überhaupt nicht Schalldicht ist und leider haben wir auch Nachbarn die gar keine Rücksicht nehmen. Man sollte beim Bauen echt an die Schalldichte denken, denn wir wären auch bereit mehr zu bezahlen wenn wir dann unsere Ruhe hätten.
Komfortwunsch	Wohne zur Zeit im 2 Stock und muss im Winter das Holz vom Keller in den 2 Stock tragen, und das wird altersbedingt schwierig
Komfortwunsch	Hätte gerne eine Gartenwohnung
Komfortwunsch	Neubau Wohnung mit Garten
Komfortwunsch	Mehr Sonne, bessere Lichtverhältnisse. Bessere Parkmöglichkeiten, weniger WC-Verstopfungen.
Komfortwunsch	schönere Wohnung mit Balkon oder Terasse
Komfortwunsch	Ich möchte einen Balkon, einenlift und einen Parkplatz
Komfortwunsch	Kein Aufzug, laute Mieter die keine Hausordnung beachten
Komfortwunsch	Da die Wohnung keine Schallschutz hat, ich höre alles! Weil ich mehr Grünfläche will, mein Balkon ist sehr klein. Ich habe kein Aufzug, nur ein Parkplatz, usw
Komfortwunsch	Aufgrund keiner Sanierung des Wohnhauses.
Komfortwunsch	Weil die Straße sehr laut ist und Schlafzimmer direkt am Parkplatz und Straße liegt
Komfortwunsch	Kein Lift, keine Instandsetzungen, undichte Fenster, schlechte Dämmung
Komfortwunsch	Ich wohne im Altbau, heize selber, im Moment es mir nicht möglich ist eine größere Wohnung zu finanzieren. Mein Kind mit einer Behinderung ist, die Wohnungen vielleicht irgendwann wieder leistbar werden. Dann werde ich umziehen.
Komfortwunsch	Ich bin auf der suche nach einer Wohnung mit Lift,bzw.in Parterre. Bin in Pension und man wird nicht jünger!
Komfortwunsch	3 Stock und kein LIFTleiderLage ist perfekt
Komfortwunsch	In eine Wohnung mit grosser Terrasse bzw. Balkon. Aufzug, Barrierefrei
Komfortwunsch	ich ziehe in einen Neubau (MaxPalais), bessere Lage und mehr Serviceangebot innerhalb der Wohnanlage
Komfortwunsch	Suche nach Genossenschaftswohnung ebenerdig
Komfortwunsch	Ruhigeres Viertel
Komfortwunsch	Barrierefreiheit ist nicht gegeben
Komfortwunsch	Altersbedingt in Parterre oder Wohn.mit Lift
Komfortwunsch	Suche Wohnung mit Garten
Komfortwunsch	möchte vom 2 Stock in den ersten ohne Luft zu anstrengend
Komfortwunsch	Die Wohnungen sind sehr hellhörig und man hört alles was man nicht hören will und dies wird mit der zeit einfach zu anstrengend. Und auch die Miete ist nicht die billigste.
Komfortwunsch	Hauptsächlich wegen den Nachbarn und der sehr schlechten Schalldämmung.

Komfortwunsch	wegen der schlechten parkmöglichkeit als gehbehinderter.
Komfortwunsch	wegen einem Eigengarten. Zurzeit kein Garten vorhanden
Komfortwunsch	Laut starker Lärm durch andere Mieter bzw. Lärm durch nicht Geschwindigkeit einhaltenden Autos Gebäude stark heruntergekommen Schimmel und Feuchtigkeit in den Kelleranlagen Schlechte Isolierung des Gebäudes (Winter): ist in der Wohnung Sehr kalt durch die fehlende Isolierung des Dachbodens und Sommer sehr Heiß! Alles im allem schlechte Wohnverhältnisse.
Komfortwunsch	Der Wohnblock ist in einem sehr desolaten Zustand (kaputte Kellerfenster, feucht, Schimmel, kaputte Fassade etc), wenn etwas kaputt ist, wird es nicht fachmännisch repariert, die Nachbarschaft besteht aus Alkoholikern und Kriminellen (für meine Kinder unzumutbar), ständige Polizeieinsätze usw Zudem sind die heizkosten nicht mehr tragbar (ich muss selber heizen, der Wohnblock hat keine Heizung). Dieser Wohnblock bräuchte dringend eine Sanierung, welche jedoch sicher nicht stattfinden wird. Unter anderem wurde ich auf einem Schaden, der nicht durch meine Schuld entstanden ist, setzen gelassen (2x). Hätte ich das Geld zum umziehen und wären die Mieten überall nicht so überteuert, wäre ich schon lange weggezogen. Traurig, das immer wieder Gelder für unnötige Projekte ausgegeben werden, anstatt die heruntergekommenen wWohnblöcke der Stadt Villach zu sanieren.
Komfortwunsch	Es ist nur noch lärm
Komfortwunsch	Schimmel in der Wohnung und nichts wird gemacht auser ausreden zum falschen lüften
Kosten	Hohe Mietbelastung
Kosten	Mietkosten zu hoch
Kosten	teure miete
Kosten	Weil die Mieten immer teurer werden
Kosten	Miete zu teuer
Kosten	ZU TEUER
Kosten	Wohnung ist viel zu teuer, möchten eine Gartenwohnung
Kosten	Wenn es eine günstigere Wohnung gibt mit Lift, aber leider herrscht ein Mangel an behindertengerechten leistbaren Wohnungen
Kosten	Nachbarn Nietpreis
Kosten	Ev. Günstigere Wohnung
Kosten	Zu teuer und keine Parkplätze
Kosten	Heizungsart derzeit strom
Kosten	buwog ist einfach nur noch doof teuer teuer
Kosten	Wohnung zu teuer!
Kosten	Da ich für meine Wohnung 800 Euro bezahle
Kosten	Weil es einfach kostengünstiger ist einen Kredit für ein Haus zu nehmen als weiterhin so hohe Mieten zu zahlen

Kosten	Leistbarere Wohnung
Kosten	Günstigere und größere Wohnung
Kosten	Die Wohnung ist die Miete von mir aus zu hoch als arbeitslose
Kosten	Miete zu teuer
Kosten	Kein Balkon/Garten, Miethöhe
Kosten	Wohnung (en) zu viel teuer, nicht mehr leistbsr für Einzelperson
Kosten	Kosten,
Kosten	Wohnung zu teuer
Kosten	Die Mieten werden zu teuer. Kann sich bald keiner mehr leisten.
kosten	Teure Miete, lärmende Nachbarn (den ganzen Tag inkl mittagsruhe), der Hund dieser Nachbarn bellt in einer Tour
kosten	Zu teure Wohnung
	Zu kleine Wohnung
	Keine Spielplätze
	Schlechte busverbindung
	Schlechte Schule
Kosten	Zu hohe Mietkosten
Kosten	Miethöhe
Kosten	Mietkosten zu hoch
Kosten	Weil die Mieten im teurer werden. Wir haben pro Jahr eine Erhöhung von mindestens 120 Euro.
kosten	Villach ist nur mehr für Bonzen die keine Erwartungen ans Leben haben. Nix zu bieten, sauteuer und die Regierung mit "CEO" Albl ist wie eine Selbsthilfegruppe ohne Thema!
kosten	Das Wohnen in einem Mietverhältnis wird so unverschämt teuer, dass ich mich umorientieren will.
	Die angegebenen Erhöhungen stimmen mit der tatsächlichen Erhöhung nicht überein.
	Art der Nachbarschaft - Zuwachs von Sozialschichten, mit denen ich mich nicht wohl fühle.
	Belästigung durch Nachbarschaft.
kosten	Weil die Miete immer höher wird und leer stehende Wohnungen nur mehr an Ausländer vermietet werden
Kosten	Zu teuer
Kosten	Zu teuer
kosten	Finanzielle Gründe
Kosten	Wohnung zu teuer
Kosten	Wohnung ist zu teuer

Kosten	Überteuerte Miete
kosten	Miete zu teuer
Kosten	Aus finanziellen gründen, und für mich würde eine 2 zimmer wohnung genügen. Zurzeit wohne ich alleine in einer 3 zimmer wohnung!
Kosten	Die Wohnung ist nicht mehrl leistbar.
kosten	Wohnung von der Buwog, zu teuer, und Heizung auf Srom
kosten	Miete wird immer teurer und kein Lift! Im Alter ein Problem im 2.Stock
Kosten	Es ist nicht möglich finanziell und qualitativ auf einen Nenner zu kommen! Traurig!
Kosten	Weil die Miete immer höher wird das man es sich kaum noch leisten kann für das, das die Wohnung nicht einmal groß ist
Kosten	Ständige Miet Erhöhung, wird bicht gehalten was versprochen wurde, Nachbarn
Kosten	Aufgrund der ständig steigenden Kosten. Die Kosten steigen die Löhne nicht so kann es nicht weitergehen.
kosten	Überteuertes Wohnungseigentum in der Stadt
kosten	die Miete ist leider viel zu teuer, leider findet man nur schwer günstigere Wohnungen bzw. komme ich an solche nie ran
Kosten	Will sofort ist aber sehr schwierig eine günstige mit Garten zu bekommen. Weil die Wohnung zu teuer ist. Mir bleiben 100 € fürs ganze Monat.
Kosten	zu hohe Mietskosten, größere Wohnung, Wohneigentum angestrebt
kosten	Zu teuer.
Kosten	Miete zu teuer und Wohnung zu klein
Kosten	In eine leistbare Wohnung oder zum Mietkauf
Kosten	Miete wird unleistbar, Lärm,
Kosten	Die Miete ist teuer, Elektroheizung, kein Balkon, .keine Parkplätze
kosten	weil ich mir die Miete nur als berufstätige einigermaßen leisten kann. Ich werde Mindespensionsbezieherin sein, da spielt sich das nicht mehr
Kosten	Mir bleibt zum Leben 100 € im Monat meine Katzen und fühlen sich hier nicht wohl.
Kosten	Mietepreis zu hoch, kein Lift, kein Bakon oder Terasse, aus Sicherheitsgründen kann man abends nicht mehr raus, da man Angst hat überfallen zu werden. Schon gar nicht als Frau, da an jeder Ecke jugendliche, männliche Asylanten herumlungern und mit Messern bewaffnet ihren Opfern auflauern!
Kosten	Der Mietzins hat sich in 4 Jahren um 25% erhöht. Die Parkplätze sind kontinuierlich mit zweit und Firmenautos von anderen Mietern vollgeparkt und ich muss laufend auf der Straße parken. Die Handy Erfindung ist sehr schlecht durch Betonwände. Es schimmelt laufend in der Wohnung trotz lüften und ausmalen mit Schimmelschutz. Die Schlafzimmer sind auf der Seite des Hauses wo davor geparkt wird, man hört jedes Auto und jeden Nachbarn beim betreten des Hauses. Die Wohnung ist sehr hellhörig.
Kosten	Zu teuer, 635€ für 63 qm2 als Alleinerziehende Mutter sehr schwer zu leisten da man mit einem volksschüler nicht vollzeit arbeiten kann.

	War eine Notlösung da ich mit meinem Sohn auf der Straße saß & der Herr Baumann quasi zu mir gesagt hat entweder ich nehme diese
	teure Wohnung oder ich habe Pech gehabt. Hatte damals aber nur 600 einkommen & die Miete war damals 550€ wie ich dies schaffe
	war bzw ist der Stadt Villach egal! Ich kämpfe jeden Monat um das überleben, weiß oft nichtmal wie ich essen kaufen soll & Hilfe
	bekommt man keinen.
	Eine Frechheit das die Ausländer die billigen Wohnungen bekommen & voralemm das sehr viele die auch bezahlt bekommen & wir als
	Österreicher müssen schaun wie wir zurecht kommen.
	Hätte ich Erspartes wäre ich schon lange weg von Villach!
Kosten	Zu teuer, zu alt, selbst vor 27 Jahren sehr teuer renoviert, da zahlte ich 180 Euroheute 537 kalt, kein Balkon, kein Lift, keine
Rosten	Gartennutzung, keine Bäume, keine Garage
Kosten	Zur Zeit ständig steigende Miete ohne gegenleistung.
	Man fühlt sich als Mieter der BUWOG allein gelassen.
	Sie sollten sich mal die Rezensionen im Internet betreff BUWOG Wohnungen durchlesen.
patz	Wohnung zu klein
Platzwunsch	Mehr Platz
Platzwunsch	Ich will eine größere Wohnungen haben, die mehr Komfort bietet
Platzwunsch	Größe der Wohnung
Platzwunsch	Wohnung zu klein
Platzwunsch	mehr wohnraum notwendig
Platzwunsch	zu kleine Wohnung
Platzwunsch	Größere Wohnung und kein Altbau
Platzwunsch	Größere Wohnung
Platzwunsch	Mehr qm da 3 kinder
Platzwunsch	Größere Wohnung zu angemessenen Preis
Platzwunsch	Eine größere Wohnung
Platzwunsch	Größe der Wohnung, kein Parkplatz
Platzwunsch	Familie
Platzwunsch	Da wir eine Familie gründen wollen.
Platzwunsch	Zusmmenzug wegen Partnerschaft, Wohnung langfristig zu klein
Platzwunsch	Zu kleine Wohnung zu wenig Platz
Platzwunsch	Größere Wohnung
Platzwunsch	Größere Wohnung
Platzwunsch	Da die derzeitige wohnung zu klein ist und wir am Land wohnen möchten

Platzwunsch Grösere Wohnung Platzwunsch Grösere Wohnung Platzwunsch Familien Planung Platzwunsch Mehr Flöche Platzwunsch Mehr Platz, weniger Nachbarn insgesamt. Platzwunsch Mehr Platz, weniger Nachbarn insgesamt. Platzwunsch Größer Wohnung bzw Haus Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größer Eigentumswohnung kaufen Platzwunsch Größer Eigentumswohnung kaufen Platzwunsch Größe und Qualität der Wohnung Platzwunsch Ein Zimmer zu wenig Platzwunsch Kinderwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Kinderwunsch Wohnung zu klein Mohnung zu klein Wohnung zu klein Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Zirker Wohnung Zirker Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Familienpilanung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung / Haus Platzwunsch Größere Wohnung / Haus Platzwunsch Größere Wohnung / Haus Platzwunsch Größere Wohnligkthe Platzwunsch Größere Wohnligktop Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Zu klein und kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele Rekriegt Platzwunsch Wohnungszu klein, wierte gekriegt		
Platzwunsch Familien Planung Platzwunsch Meht Flöche Platzwunsch Meht Platz, weiger Nachbarn insgesamt. Platzwunsch Größer Wohnung bzw Haus Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größer Eigentumswohnung kaufen Platzwunsch Größer eigentumswohnung kaufen Platzwunsch Größer und Qualität der Wohnung Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Ju klein, zu teuer Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Größere Wohnung /Haus	Platzwunsch	Zu klein und zu laut
Platzwunsch Mehr Platz, weniger Nachbarn insgesamt. Platzwunsch Mehr Platz, weniger Nachbarn insgesamt. Platzwunsch Größer Wohnung bzw Haus Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Eigentumswohnung kaufen Platzwunsch Größe und Qualität der Wohnung Platzwunsch Ein Zimmer zu wenig Platzwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Größere Wohnung / Haus Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kei	Platzwunsch	Grössere Wohnung
Platzwunsch Mehr Platz, weniger Nachbarn insgesamt. Platzwunsch Größer Wohnung bzw Haus Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Eigentumswohnung kaufen Platzwunsch Größer und Qualität der Wohnung Platzwunsch Ein Zimmer zu wenig Platzwunsch Könderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung / Haus Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein .	Platzwunsch	Familien Planung
Platzwunsch Größer Wohnung zu klein Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größer Eigentumswohnung kaufen Platzwunsch Größe und Qualität der Wohnung Platzwunsch Ein Zimmer zu wenig Platzwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Zu klein, zu teuer Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Größere Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung jist zu klein Platzwunsch Größere Wohnläche Platzwunsch Größere Wohnläche Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten	Platzwunsch	Meht Flöche
Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Eigentumswohnung kaufen Platzwunsch Größere Ugentumswohnung Platzwunsch Ein Zimmer zu wenig Platzwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Wohnung zu klein, Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Zu klein, zu teuer Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung / Haus Platzwunsch Größere Wohnung / Haus Platzwunsch Größere Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnitäche Platzwunsch Größere Wohnitäche Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten	Platzwunsch	Mehr Platz, weniger Nachbarn insgesamt.
Platzwunsch Größere Eigentumswohnung kaufen Platzwunsch Größe und Qualität der Wohnung Platzwunsch Ein Zimmer zu wenig Platzwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Größere Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnläche Platzwunsch Größere Wohnläche Platzwunsch Größere Wohnläche Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig hatz. Habe kind ezt zweite gekriegt <td>Platzwunsch</td> <td>Größer Wohnung bzw Haus</td>	Platzwunsch	Größer Wohnung bzw Haus
Platzwunsch Größe und Qualität der Wohnung Platzwunsch Ein Zimmer zu wenig Platzwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Zu klein, zu teuer Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Größere Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung jk tau klein Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Familiengründung und wohnung zu teuer Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	Wohnung zu klein
Platzwunsch Ein Zimmer zu wenig Platzwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch Zu klein, zu teuer Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Größere Wohnung /Haus Platzwunsch Größere Wohnung /Haus Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Ju klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Zu klein	Platzwunsch	Größere Eigentumswohnung kaufen
Platzwunsch Wohnung zu klein und veraltet Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch zu klein, zu teuer Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung /Haus Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	Größe und Qualität der Wohnung
Platzwunsch Kinderwunsch Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch zu klein, zu teuer Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Größere Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung / Haus Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer	Platzwunsch	Ein Zimmer zu wenig
Platzwunsch Wohnung zu klein Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock, Platzwunsch zu klein, zu teuer Platzwunsch Größere Wohnung Platzwunsch Mit Freundin zusammenziehen Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung /Haus Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer	Platzwunsch	Wohnung zu klein und veraltet
PlatzwunschGrößere WohnungPlatzwunschWohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock,Platzwunschzu klein, zu teuerPlatzwunschGrößere WohnungPlatzwunschMit Freundin zusammenziehenPlatzwunschFamilienplanungPlatzwunschWohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hochPlatzwunschGrößere Wohnung /HausPlatzwunschDie Wohnung ist zu kleinPlatzwunschGrößere WohnflächePlatzwunschGrößere WohnflächePlatzwunschZu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor.Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein .PlatzwunschFamiliengründungPlatzwunschFamiliengründung und wohnung mit gartenPlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer	Platzwunsch	Kinderwunsch
PlatzwunschWohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock,Platzwunschzu klein, zu teuerPlatzwunschGrößere WohnungPlatzwunschMit Freundin zusammenziehenPlatzwunschFamilienplanungPlatzwunschWohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hochPlatzwunschGrößere Wohnung / HausPlatzwunschDie Wohnung ist zu kleinPlatzwunschGrößere WohnflächePlatzwunschZu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor.Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein .PlatzwunschFamiliengründungPlatzwunschFamiliengründung und wohnung mit gartenPlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer	Platzwunsch	Wohnung zu klein
Platzwunschzu klein, zu teuerPlatzwunschGrößere WohnungPlatzwunschMit Freundin zusammenziehenPlatzwunschFamilienplanungPlatzwunschWohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hochPlatzwunschGrößere Wohnung /HausPlatzwunschDie Wohnung ist zu kleinPlatzwunschGrößere WohnflächePlatzwunschZu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor.Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein .PlatzwunschFamiliengründungPlatzwunschFamiliengründung und wohnung mit gartenPlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer	Platzwunsch	Größere Wohnung
PlatzwunschGrößere WohnungPlatzwunschMit Freundin zusammenziehenPlatzwunschFamilienplanungPlatzwunschWohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hochPlatzwunschGrößere Wohnung /HausPlatzwunschDie Wohnung ist zu kleinPlatzwunschGrößere WohnflächePlatzwunschGrößere WohnflächePlatzwunschZu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor.Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein .PlatzwunschFamiliengründungPlatzwunschFamiliengründung und wohnung mit gartenPlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer	Platzwunsch	Wohnung zu klein, zu viele nicht Österreicher im Wohnblock,
PlatzwunschMit Freundin zusammenziehenPlatzwunschFamilienplanungPlatzwunschWohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hochPlatzwunschGrößere Wohnung /HausPlatzwunschDie Wohnung ist zu kleinPlatzwunschGrößere WohnflächePlatzwunschZu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor.Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein .PlatzwunschFamiliengründungPlatzwunschFamiliengründung und wohnung mit gartenPlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer	Platzwunsch	zu klein, zu teuer
Platzwunsch Familienplanung Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung /Haus Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	Größere Wohnung
Platzwunsch Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch Platzwunsch Größere Wohnung /Haus Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	Mit Freundin zusammenziehen
Platzwunsch Größere Wohnung /Haus Platzwunsch Die Wohnung ist zu klein Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	Familienplanung
PlatzwunschDie Wohnung ist zu kleinPlatzwunschGrößere WohnflächePlatzwunschZu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor.Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein .PlatzwunschFamiliengründungPlatzwunschFamiliengründung und wohnung mit gartenPlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer	Platzwunsch	Wohnung zu klein, zu viele Nationalitäten in den letzten Jahren. Kein Lift im 2.Stock. Miete zu hoch
Platzwunsch Größere Wohnfläche Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	Größere Wohnung /Haus
Platzwunsch Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor. Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	Die Wohnung ist zu klein
Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein . Platzwunsch Familiengründung Platzwunsch Familiengründung und wohnung mit garten Platzwunsch Zu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegt Platzwunsch Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	Größere Wohnfläche
PlatzwunschFamiliengründungPlatzwunschFamiliengründung und wohnung mit gartenPlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer	Platzwunsch	Zu klein und Kinder sind für viele ein störender Faktor.
PlatzwunschFamiliengründungPlatzwunschFamiliengründung und wohnung mit gartenPlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer		
PlatzwunschFamiliengründung und wohnung mit gartenPlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer		Kind kann in einem Mehrparteien Haus kein Kind sein .
PlatzwunschZu wenig platz. Habe kind ezt zweite gekriegtPlatzwunschWohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuerPlatzwunschZu klein zu teuer	Platzwunsch	Familiengründung
Platzwunsch Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	Familiengründung und wohnung mit garten
Platzwunsch Zu klein zu teuer	Platzwunsch	
	Platzwunsch	Wohnung zu klein, Miete für 4 Zimmerwohnung zu teuer
Platzwunsch Wohnungsgröße, wir brauchen 3 Schlafzimmer statt 2.	Platzwunsch	Zu klein zu teuer
	Platzwunsch	Wohnungsgröße, wir brauchen 3 Schlafzimmer statt 2.

Platzwunsch	Auß platzgründen und schallisolierung
Platzwunsch	Wir möchten uns vergrößern und in ein Einfamilienhaus mit mehr Ruhe und Privatsphäre ziehen.
Platzwunsch	Kinder werden größer, eigenes Zimmer
Platzwunsch	Möchte etwas größeres und kinder
Platzwunsch	Es fehlt ein 2. KINDERZIMMER SUCHEN EINE 4 ZIMMER WOHNUNG
Platzwunsch	
	größere Wohnung oder Haus, Eigenheim falls leistbar, größerer Keller
Platzwunsch	Familiengründung
Platzwunsch	Wohnung zu klein
Platzwunsch	Größere Neubauwohnung verkehrsberuhigt
Platzwunsch	Vergrößerung
Platzwunsch	Wohnung ist zu klein.
Platzwunsch	Zusammenlegung von 2 Haushalten
Platzwunsch	Weil die Wohnung sowie das Gebäude total veraltet sind und fast gar nichts saniert wird. Aber die Miete steigt.
Platzwunsch	Größere Wohnung
Platzwunsch	Größere Wohnungen
Platzwunsch	Für 2 Personen mit Kinderwunsch ist die Wohnung zu klein, aber eine leistbare Wohnung in Villach zu finden ist auch nicht einfach!
Platzwunsch	Wohnung für 2 Kinder zu klein
Platzwunsch	Ein fehlendes Kinderzimmer.
	Wohnungsanlage ungepflegt.
	Ständig werden Sachen beschädigt.
Platzwunsch	Zu klein
Platzwunsch	Mehr Wohnraum
Platzwunsch	Wollen einen Garten und wegen der Wohnungsgröße (zu klein)
Platzwunsch	Wir wollen uns mehr Wohnraum schaffen
Platzwunsch	Wohnung zu klein
Platzwunsch	Größere Wohnung, Zsammenzug
Platzwunsch	Zu kleine Wohnung. Trennung
Platzwunsch	Es ist ein Kinderzimmer zu wenig.
Platzwunsch	Wohnung zu klein, keine gute Gegend, Eigentums-Wunscgh
Platzwunsch	Die Wohnung ist für eine 4 köpfige Familie viel zu klein und größere gibt es kaum welche die leistbar sind.
Platzwunsch	Platz und fehlender Eigengarten
Platzwunsch	BENOETIGE MEHR WOHNRAUM

Platzwunsch	Weil die Wohnung zu klein ist für 4 personen
Platzwunsch	Zu klein, zu teuer - Buwog Anpassungen zu oft
Platzwunsch	Bei 2 Kinder benötigen wir eine 4 Zimmerwohnung
Platzwunsch	Wohnung ist zu klein und zu alt. Aber leider sind die Mieten in Villach viel zu hoch und nicht leistbar, was ein Umziehen extrem
	erschwert.
Platzwunsch	Brauchen eine größere Wohnung
Platzwunsch	Zu klein. Wir wollen noch ein zweites Kind. Ein eigenes Heim (Eigentumswohnung oder Haus) ist jedoch nicht mehr leistbar.
Platzwunsch	Kinderwunsch
Platzwunsch	Grösse der derzeitigen Wohnung
Platzwunsch	bei Familiengründung ist Wohnung zu klein. Nur 1 Zimmer.
Platzwunsch	Grössere Wohnung
Platzwunsch	Möglicherweise 2 Kind
Platzwunsch	1.Kind
Platzwunsch	Wohnfläche zu klein
Platzwunsch	Größere Wohnung sprich Küche extra, evtl. mit balkon. Lärm mässig, das man nicht alles hört.
Platzwunsch	Größe und Mietpreis der Wohnung
Platzwunsch	Wenig Platz
Platzwunsch	Da die Wohnungen einfach nur noch zu klein sind für Familien mit kindern/ Partnern im home Office usw. Man hört jeden Schritt im
	stiegenhaus als würde jemand in der Wohnung stehen, es zieht und ist teilweise recht kalt aber renoviert wird nichts. Zum Glück haben
	wir endlich unser Haus gefunden und brauchen uns damit nicht mehr ärgern.
Platzwunsch	Weil wir in den letzten Jahren eine Familie gegründet haben (und jetzt zwei Kindergarten Kinder haben) und mehr Platz brauchen, auch
	gerne einen kleinen Garten für die Kinder hätten. Bei der jetzigen Wohnung gibt es nur eine Parkmöglichkeit, wir brauchen zwei Autos und müssen ein Auto in der Umgebung in parken. Außerdem ist die Wohnanlage nicht kinderfreundlich! Die Wohnung ist jetzt auch zu
	klein weil beide Eltern Home Office machen und wir dies im Wohn- und Kinderzimmer machen! Nachmittags bin ich mit den Kindern
	unterwegs damit wir den Papa im Home Office möglichst wenig stören!
Platzwunsch	Ich bin eine Alleinerziehende Mama mit drei Kinder brauche dringend eine 4 Zimmerwohnung in der Stadt Mitte, da ich kein Auto
Platzwunsch	besitze und diese Privat Wohnung viel zuteuer für mich ist. Ich bin nach Villach gezogen weil es uns hier super gefällt und wollen in
	Zukunft auch hier bleiben.
	Deshalb suche ich für mich und meine drei Kinder eine 4 Zimmer Wohnung in der Stadt, weil wir hier alles um uns haben. Bus Bahn ist
	für uns sehr wichtig.
	Antrag an die Gemeinde wurde schon gestellt.
	Hoffnungsvoll warten wir auf unsere Wohnung.

Platzwunsch	Größere Wohnung
Platzwunsch	Die Wohnung ist uns zu klein, aber es gibt in Villach und Umgebung keine Optionen!
Platzwunsch	Größere Wohnung mit Balkon wird gesucht.
Platzwunsch	Wohnung zu klein