

Herrn Gemeinderat
Herbert Tarmann
Verantwortung Erde
Willroiderstraße 9
9500 Villach

Stadtrat
Harald SOBE
9500 Villach, Rathaus

T +43 4242 205-1004
E str.sobe@villach.at
W villach.at | welcome2villach.at

Zahl:010-so/wid

Villach, 01.09.2025

per E-Mail: herbert@verantwortung-erde.org

Beantwortung Schriftliche Anfrage vom 2. Juli 2025 - Nr. 15/2025

Betreff: „Wohnungsbedarf in Villach“

Sehr geehrter Herr Gemeinderat Tarmann,

bezugnehmend auf die Schriftliche Anfrage gemäß § 43 vom 02.07.2025 kann ich Ihnen folgende Beantwortung zu den angeführten Fragen übermitteln:

Frage 1: Wie kommt es zur höheren Bedarfsbewertung um ein Vierfaches durch die Wohnraumstudie aus 2022?

Antwort:

Diese Frage wurde mit Schreiben der Stadtplanung vom 28.01.2025 bereits beantwortet. (Hinweis: Am Schreiben ist fälschlicherweise das Datum „28. Januar. 2024“ angeführt)

Fachhochschule Kärnten:

„Eine der Zielsetzungen der Wohnraumstudie 2022 bestand darin, die Entwicklung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Villach in den folgenden fünf Jahren (bis 2027) abzuschätzen. Um ein möglichst realitätsnahes Bild des Villacher Wohnungsmarktes und seiner Entwicklung zu gewinnen, wurden eine Vielzahl quantitativer und qualitativer Faktoren berücksichtigt. Im Kontext der Anfrage sind insbesondere zwei Aspekte hervorzuheben:

1. In Bevölkerungsprognosen werden Vergangenheitsdaten (z. B. durchschnittliche Geburten- und Sterberaten sowie der durchschnittliche Außen- und Binnenwanderungssaldo) in die Zukunft extrapoliert, um den voraussichtlichen Bevölkerungsstand abzuschätzen. Je weiter diese Prognosen in die Zukunft reichen, desto unsicherer werden sie. Ein wesentlicher Grund dafür liegt darin, dass künftige Entwicklungen, die zu deutlichen Abweichungen führen können – etwa

internationale Krisen mit anschließenden Fluchtbewegungen oder wirtschaftliche Impulse wie Großprojekte in einer Region – in den Berechnungen nicht hinreichend berücksichtigt werden können. Dies kann dazu führen, dass das tatsächliche Bevölkerungswachstum insbesondere in dynamisch wachsenden Städten deutlich unterschätzt wird.

2. Villach entwickelte sich bei Erstellung der Studie (2022) als Wirtschaftsstandort sehr dynamisch (Beispiel: Milliardeninvestitionen der Infineon am Standort Villach). Um die dadurch entstehende Sogwirkung auf den Arbeitsmarkt einschätzen zu können, wurden Interviews mit den neun größten Arbeitgebern geführt, die zusammen rund 9.500 Mitarbeiter*innen beschäftigten. Von diesen gaben sieben Unternehmen an, in den kommenden fünf Jahren mit steigenden Beschäftigtenzahlen zu rechnen, lediglich zwei gingen von einem gleichbleibenden Personalstand aus.

Die damit thematisierte Unterschätzung des Bevölkerungswachstums durch die damals verfügbaren offiziellen Statistiken („ÖROK-Regionalprognose 2014–2030“) lässt sich anhand zweier Punkte verdeutlichen:

- In den Prognosen wurde für Villach im Jahr 2025 ein Bevölkerungsstand von 63.632 Personen angenommen. Tatsächlich liegt der Bevölkerungsstand 2025 jedoch bereits bei 65.749 Personen – also um 2.513 Personen höher. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,97 einem zusätzlichen Bedarf von rund 1.275 Wohnungen, die heute zusätzlich zu dem aus den offiziellen Bevölkerungsprognosen bekannten Wohnbedarf benötigt werden.
- Der Höchststand der Villacher Bevölkerung wurde in der Prognose mit 64.689 Personen für das Jahr 2045 angegeben. Diese Zahl wurde jedoch bereits 2023 überschritten – und zwar um 446 Personen, also 22 Jahre früher als prognostiziert.

Vor diesem Hintergrund wurden in der Studie nicht nur die offiziellen Bevölkerungsprognosen, sondern auch zahlreiche weitere Datenquellen berücksichtigt, die dort ausführlich dargestellt sind. Die Zusammenschau aller erhobenen Faktoren führte zu dem Schluss, dass der künftige Wohnraumbedarf nicht vollständig durch die damals bekannten Wohnbauvorhaben gedeckt werden kann. Die höhere Bevölkerungsentwicklung bestätigt im Rückblick sowohl die gewählte Methodik als auch die Interpretation der Studienergebnisse.“

Frage 2: Wie groß war der zusätzliche Wohnraumbedarf bis 2027 resp. 2030 im Jahr 2022 aus Sicht der Stadtplanung der Stadt Villach?

Antwort:

WOHNEN - HAUPTWOHNSITZE

Eine wesentliche Grundlage zur Berechnung des Wohnraumbedarfs bildet die prognostizierte od. errechnete Bevölkerungsentwicklung für den Bezirk Villach Stadt. Dabei waren 2022 insbesondere zwei Angaben relevant:

Quelle	01.01.2022	01.01.2027	01.01.2030
ÖROK-Prognose 2021 ¹⁾	63.485	64.376	64.763
Fortschreibung des durchschnittlichen Bevölkerungszuwachses von 01.01.2014 bis 01.01.2022 ²⁾ , Absolutwerte	64.071	66.611	68.135
Fortschreibung des durchschnittlichen Bevölkerungszuwachses von 01.01.2014 bis 01.01.2022 ²⁾ , Prozent	100	103,9644	106,3430
Fortschreibung des durchschnittlichen Bevölkerungszuwachses von 01.01.2014 bis 01.01.2022 ²⁾ , Zuwächse	64.071	+ 2.540	+ 4.064
ÖEK NEU (Entwurf 2025) ³⁾	64.071	66.811	68.428

Am 01.01.2023 betrug die Bevölkerungszahl bereits 65.135 ²⁾ – folglich bereits signifikant über dem nach der ÖROK-Prognose für den 01.01.2030 errechneten Wert (64.763). Die offizielle ÖROK-Prognose unterschätzt folglich den Realzuwachs erheblich und kann daher für die weitere Berechnung nicht herangezogen werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Fortschreibung der gegebenen Entwicklung bis 2022 zutreffender ist, zumal im Bezirk Villach auch über lange Zeitreihen eine - grosso modo – kontinuierliche positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnet werden kann. Eine Fortschreibung des durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszuwachses der letzten acht Jahre ergibt schließlich eine Bevölkerungszahl am 01.01.2027 von 66.611 und am 01.01.2030 von 68.135.

Bekräftigt wird diese Annahme nunmehr etwa mit der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der Erstellung des neuen Örtlichen Entwicklungskonzeptes, die noch eine dynamischeren Bevölkerungsentwicklung ergibt (01.01.2027: 66.811 | 01.01.2030: 68.428).

Am 01.01.2022 war demzufolge mit einer Zunahme der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitze) von 2.540 Personen bis 01.01.2027 und mit 4.064 Personen bis 01.01.2030 zu rechnen.

WOHNEN - NEBENWOHNSITZE

Im Bezirk Villach Stadt waren mit Stand 01.01.2022 64.071 Hauptwohnsitze ²⁾ und 9.234 Nebenwohnsitze ⁴⁾ gemeldet. (Anm.: Die Kategorie „Nebenwohnsitze“ umfasst hierbei alle Wohnsitze, die keine Hauptwohnsitze darstellen wie etwa: Zweitwohnsitze für berufliche Zwecke, Unterkünfte im familiären Kontext oder auch „Freizeitwohnsitze“ im Sinne des Raumordnungsrechts).

Ein angemessener Anteil an Nebenwohnsitzen ist insbesondere im urbanen Raum üblich und aufgrund hier ausgeprägt diversifizierter Wirtschafts-/Gesellschaftsstrukturen durchaus auch angebracht (weitere Freizeitwohnsitze sind allerdings kritisch zu sehen).

Im Zusammenhang mit Nebenwohnsitzen ist auch der – im Vergleich mit dem Kärnten- und Österreich-Durchschnitt - überdurchschnittlich hohe Anteil an Single-Haushalten zu beachten (z.B. Konnex mit beruflichen Tätigkeiten oder Unterkünften für Studierende). Der Wert in Villach (45 %) entspricht etwa jenem von Wien und ist deutlich höher als in Städten wie Wels (40 %) oder St. Pölten (41 %). Der festgestellte Trend zu kleineren Haushaltsgrößen führt ebenfalls zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum. ¹⁾

Demzufolge ist eine zur Zunahme der Hauptwohnsitze korrespondierende Nebenwohnsitz-Entwicklung zu beachten.

Anmerkung: Bei einer Fortschreibung der zuvor zu verzeichnenden Entwicklung der Nebenwohnsitze (01.01.2014: 7.348, 01.01.2022: 9.234) ergäben sich deutlich höhere Werte. Aufgrund des in diesen Zeitraum fallenden deutlichen Anstiegs an Nebenwohnsitzen (Stichworte: Zinspolitik, Covid-19) wird zur Fortschreibung hier der vergleichsweise deutlich geringere Anstieg an Hauptwohnsitzen herangezogen.

Am 01.01.2022 war demzufolge mit einer Zunahme an Personen mit Nebenwohnsitzen von 366 Personen bis 01.01.2027 und von 586 Personen bis 01.01.2030 zu rechnen.

1) FACHHOCHSCHULE KÄRNTEN: Studie zum Wohnungsmarkt der Stadt Villach, Seite 36. Villach, 2022.

WOHNEN - TOURISMUS

Bei der Wohnraumbedarfsermittlung ist zudem zu berücksichtigen, dass ein Anteil des zur Verfügung stehenden Wohnraums in der Praxis - folglich etwa durch Verwendungsänderung – auch für touristische Nutzungen verwendet wird (z. B.: Privatzimmervermietung, Fremdenpensionen, Online-Unterkunftsvermittlung). Aufgrund der großen wirtschaftlichen Bedeutung des Tourismussektors im Raum Villach ist dieser Anteil jedenfalls zu beachten und einzurechnen. Mangels geeigneter Berechnungsmethoden kann dieser Wert lediglich geschätzt werden und wird dieser hier dem Anteil den Personen mit Nebenwohnsitzen gleichgesetzt:

Am 01.01.2022 war daher mit einer Zunahme an Personen in (schließlich) dem Tourismussektor zuzuordnenden Wohnraum von 366 Personen bis 01.01.2027 und mit 586 Personen bis 01.01.2030 zu rechnen.

WOHNEN - PROGRESSION

Etwa ab 2015 wurden mehrere im Verhältnis zur Größe der Stadt Villach überproportional bedeutende neue Planungs-/Bauvorhaben vorbereitet und tlw. auch umgesetzt (etwa: Milliardeninvestition Infineon, Neuanlage Großkaserne, Entwicklung des baltisch-adriatischen Korridors, Erweiterung Technologiepark, Investitionen/Entwicklungen bei (hoch)technologisch orientierten Unternehmen).

Diese für eine Mittelstadt enorm relevanten Projektentwicklungen mussten in der Stadtentwicklungsplanung Berücksichtigung finden. Mangels vergleichbarer Analysen oder geeigneter mathematischer Modelle ist diese sich abbildende progressive Entwicklung zu schätzen. Angenommen wurde, dass sich die Bevölkerungszahlen jeweils um 2,0 % vergrößern:

Bevölkerung 01.01.2022 ²⁾	Bevölkerung 01.01.2027	Bevölkerung 01.01.2030
64.071	67.343	69.307
64.071	68.690 (67.343 * 1,02 %)	70.693 (69.307 * 1,02 %)
64.071	+ 4.619 (01.01.2022 – 01.01.2027)	+ 6.622 (01.01.2022 – 01.01.2030)

ERGEBNIS

Unter der Prämisse, dass keine zivilgesellschaftlichen und/oder staatlich-öffentlichen Initiativen und Maßnahmen die Stadt-/Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2022 - 2030 gravierend verändern (Bevölkerungsexplosion vs. Deurbanisierung), war aus Sicht der

Stadtplanungsabteilung am 01.01.2022 auf Basis der festzustellenden Stadtentwicklungsprozesse von folgenden Werten ausgehen:

- 01.01.2022 bis 01.01.2027:
4.619 zusätzliche Personen / 2.310 Wohnungen ⁵⁾
- 01.01.2022 bis 01.01.2030:
6.622 zusätzliche Personen / 3.311 Wohnungen ⁵⁾

Hier gilt es zu beachten, dass aus planungspraktischen Überlegungen zusätzlich eine Wohnungsreserve („Sicherheitspuffer“) im Ausmaß von hier gewählten 2 % des Wohnungsbestandes berücksichtigt werden sollte (etwa für kurzfristig Zuziehende, für rasch steigenden Wohnungsbedarf bei abrupten Wirtschaftsentwicklungen, für kurzzeitig konjunkturbedingte Steigerungen, zur Berücksichtigung von Umbau-/Sanierungsquoten bzw. Abbruch-/Neubauanteilen):

Wohnungsbestand (Wohnungen gesamt) mit Gebietsstand 2022 ⁵⁾: 39.518.
Dies ergibt eine zu jedem Zeitpunkt zwischen 01.01.2022 und 01.01.2030 einzuplanende zusätzliche Wohnungsreserve im Ausmaß von **790 Wohnungen**.

Quellen:

- 1) STATISTIK AUSTRIA [Internetseite, abgerufen am 22.08.2025]
[Kleinräumige Bevölkerungsprognosen - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager](#)
 - Kleinräumige ÖROK Prognose 2021 – Hauptvariante (OeROK_Prognose_2021 (1).ods)
 - ÖROK-Prognose 2021: Bevölkerung zu Jahresanfang 2021 bis 2051
- 2) STATISTIK AUSTRIA [Internetseite, abgerufen am 22.08.2025]
[Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager](#)
 - Bevölkerung zu Jahresbeginn nach administrativen Gebietseinheiten (Bundesländer, NUTS-Regionen, Bezirke, Gemeinden) seit 2002 (.ods)
 - Bevölkerung zu Jahresbeginn seit 01.01.2002 nach administrativen Gebietseinheiten
- 3) MAGISTRAT VILLACH, STADTPLANUNG: ÖEK – Örtliches Entwicklungskonzept der Stadt Villach NEU (Entwurf 2025)
- 4) STATISTIK AUSTRIA [Internetseite, abgerufen am 24.08.2025]
[Nebenwohnsitze - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager](#)
 - Nebenwohnsitze und Nebenwohnsitzrate zur Jahresbeginn nach Bundesländern, NUTS-Regionen, Bezirke und Gemeinden seit 2011 (.ods)
 - Nebenwohnsitze und Nebenwohnsitzrate zu Jahresbeginn nach Politischen Bezirken bzw. Wiener Gemeindebezirken seit 2011
- 5) STATISTIK AUSTRIA [Internetseite, abgerufen am 25.08.2025]

Privathaushalte - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager

- Gemeindeergebnisse ab 2022 (.ods)
- Gemeindeergebnisse aus der Abgestimmten Erwerbsstatistik 2022 (Gebietsstand 2022)
- durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen: 2,00
- Wohnungsbestand (Wohnungen gesamt): 39.518

**Frage 3: Um wie viel ist der Bestand an Wohneinheiten bisher in Villach angestiegen?
(seit 2022)****Antwort:**

- Bestand an Wohneinheiten am 01.01.2022: 40.049 ¹⁾
- Bestand an Wohneinheiten am 26.08.2025: 41.453 ¹⁾

Quelle: Magistrat der Stadt Villach - Baubehörde (Abfrage im AGWR – Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister am 26.08.2025).

Von der Baubehörde wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Abfrage nicht festgestellt werden kann, ob die Daten korrekt sind.

**Frage 4: Wie groß ist der Neubaubedarf aus Sicht der Stadtplanung mit Blick auf
lt. Studie über 3.300 leerstehende Wohnungen?****Antwort:**

Der Schutz des Privateigentums ist bekanntlich ein hohes Gut in der österreichischen Rechtsordnung.

Auf Basis der geltenden Gesetzeslage bestehen auf Verwaltungsebene folglich de facto keine Möglichkeiten eines Eingriffs in Eigentumsrechte und bedarf es daher vorab einer politischen Willensbildung auf Landes-/Bundesebene zur Schaffung geeigneter rechtlicher Grundlagen (> politische Zuständigkeit).

Hinsichtlich des Neubaubedarfs ist aus Sicht der Stadtplanung daher auf das angeführte Ergebnis der Frage 2 hinzuweisen.

Frage 5: Welche Maßnahmen wurden seitens der Stadt Villach seit 2022 ergriffen um den lt. Studie „hohen Leerstand“ in Villach aktiv zu verringern?

Antwort:

Vorab ist anzumerken, dass in Villach nur ein geringer Teil des Leerstands als marktaktiver Leerstand eingestuft werden kann. Überwiegend muss von einem nicht marktaktiven Leerstand ausgegangen werden. ¹⁾

Von den im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung gesetzten Maßnahmen zur aktiven Verringerung des Leerstands seien hier etwa folgende Beispiele angeführt:

- Initiativen zur Aktivierung eines umfangreichen Gebäudebestands am Kaiser-Josef-Platz (*Josefsmarkt*).
- Abgeschlossene Planungsvorbereitung zur Entwicklung eines Bestandsgebäudes in der Freihausgasse.
- (Individuelle) Einzelbauvorhaben (z. B. ÖBB / Ossiacher Zeile, ÖBB / Rennsteiner Straße, Meine Heimat / Völkendorf, Lind).
- Damit zusammenhängende Neubestimmungen im Rahmen der Neuerlassung des Textlichen Bebauungsplanes (Stichworte: Bebauungsdichten bei Bestandserweiterungen, Bestandsbäume bei Grünflächen, Verdichtung/Bestandserhöhung).
- Ausarbeitung von spez. Teilbebauungsplänen und/oder Städtebauverträgen, insbesondere im Innenstadtbereich (z.B. für Bauprojekt ehem. „Starvideothek“ in der Gerbergasse, Revitalisierung Bauvorhaben „Strein“, in der Italiener Straße, ehem. Apotheke in der Italiener Straße).

FACHHOCHSCHULE KÄRNTEN: Studie zum Wohnungsmarkt der Stadt Villach, Seite 24. Villach, 2022.

Freundliche Grüße

Harald SOBE
Stadtrat