Der Wörthersee ist und bleibt der Hotspot unter den Kärntner Seen. Wohnungen in der „ersten Reihe“ sind hier eine absolute Rarität. *Foto: iStockPhoto*

Auf den Zugang kommt es an

Liegenschaften, die direkt am Wasser liegen, können mit einem Aufschlag von mehreren tausend Euro pro Quadratmeter verkauft werden. Generell ist das Angebot an Immobilien an den Kärntner Seen aber sehr begrenzt, und auch Neubauprojekte sind nur wenige in der Pipeline.

Martin Putschögl

Kärntens Seen sind beliebt wie nie zuvor. „Von der Priorität her ist der Wörthersee traditionell *der* Hotspot“, sagt Doris Scarpatetti-Matheis, Re/Max-Maklerin in Kärnten (Wörthersee Immobilien) und als solche auch Verbindungsfrau des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI) in Kärnten. Im Fahrwasser des größten und bekanntesten der zahlreichen Kärntner Seen würden aber auch Gewässer wie Klopeiner und Faaker See sowie der Millstättersee „nachziehen“, und auch am Ossiacher See gebe es eine sehr gute Nachfrage nach Seeimmobilien.

Mit dem Angebot schaut es freilich ganz anders aus. „Seegrundstücke direkt in der ersten Reihe – fußfrei, wie wir dazu sagen – zu bekommen ist im Moment so gut wie überall äußerst schwierig.“ Die Preise für die wenigen verfügbaren Objekte sind entsprechend hoch. „Die schönen Wohnungen in erster Reihe am Wörthersee reichen von 8000 bis 10.000 Euro.“

Ist gerade nichts verfügbar, lassen sich die Kunden vormerken – denn es könnte ja irgendwann wieder jemand eine Wohnung verkaufen. Günther Seidl, ebenfalls Makler mit Büro in Velden, erwartet etwa, dass schon in nächster Zeit wieder ein paar der vor nicht allzu langer Zeit erst fertiggestellten „Schloss Velden Residences“ der Wlaschek-Gruppe – vier davon sind überhaupt noch im Erstbezug zu haben – auf den Wiederverkäufermarkt kommen werden. Ist das der Fall, können in diesem Top-Segment auch für Nichterstbezugswohnungen am Wasser Preise bis zu 10.000 erzielt werden, sagt Seidl. Diese Preise seien etwa kürzlich auch beim Auenhofresort in Velden erreicht worden.

„Nachfrage hoch zehn“

Scarpatetti-Matheis hat in ihrer Datenbank „eine große Anzahl an Interessenten“, die laut ihren Angaben nur darauf warten, über ein neu auf dem Markt befindliches Objekt informiert zu werden – seien es Grundstücke, Seewohnungen oder Villen. Sie selbst ist in der glücklichen Lage, aktuell das laut eigenen Angaben einzige verfügbare Grundstück direkt am Klopeinersee vermarkten zu können, „da liegt mittlerweile auch ein Kaufanbot vor“. Auch am Ossiacher See weiß sie von genau einer Seeliegenschaft, die derzeit angeboten werde, und am Faaker See sei „außer einem kleinen Grundstück aktuell nichts verfügbar“. Am Wörthersee herrsche sowieso praktisch ständig „Nachfrage hoch zehn, Angebot quasi null“.

Die „optimale“ Seeliegenschaft sei etwa 500 bis 1000 m² groß, sagt Scarpatetti-Matheis. „In dieser Größe könnte ich jeden Tag fünf Grundstücke verkaufen.“ Ab 1500 oder 2000 Quadratmetern summiere sich dann selbst ein gerade noch erträglicher Quadratmeterpreis zu einer äußerst erklecklichen Summe. „Trotz Quadratmeterpreis spielt der Gesamtpreis einer Seeliegenschaft doch eine nicht zu vernachlässigende Rolle, wobei wie immer die Ausnahme die Regel bestätigt, also etwa bei exorbitant guter Lage.“

Und grundsätzlich gilt ohnehin: je kleiner das Grundstück, desto beliebter, gefragter und teurer. In Velden könne ein Grundstück mit 100 Quadratmetern, an dem man nur baden könne, horrende Preise erzielen, „wenn es im Hintergrund zum Beispiel eine Villa oder eine ansprechende Wohngelegenheit ohne Seezugang gibt“, sagt Scarpatetti-Matheis.

Makler Seidl berichtet, dass die Preise für Grundstücke direkt am Wasser bei 1500 Euro beginnen und manchmal auch bis 2500 Euro reichen. Unbebaute Grundstücke seien meist sogar teurer als bebaute („Bebauungsabschlag“), denn oft stehe darauf ein Haus aus den 70er- oder 80er-Jahren, „das man sowieso wegreißen muss. Und wenn jemand eine Liegenschaft um 2,5 Millionen Euro kauft, auf der sich ein Haus im Wert von vielleicht 220.000 Euro befindet, spielt das keine Rolle.“

Was darauf gebaut wird, bestimmt die Widmung – und das schränkt die Möglichkeiten ein. Lautet die Widmung beispielsweise „Bauland-Kurgebiet rein“, dann kann die betreffende Liegenschaft nur touristisch genutzt werden. Allerdings könne man sich mit der Gemeinde meist auf einen kleineren Anteil Wohnen einigen, sagt Seidl.

„Nicht jeder Preis“

Dass eine Liegenschaft einmal „liegenbleibt“, kommt selten vor. Wenn die Preisvorstellung eines Abgebers aber wirklich einmal weit überzogen sei, könne es schon vorkommen, dass manche Grundstücke eine sehr lange Vermarktungszeit benötigen, meint Scarpatetti-Matheis. „Es ist nicht mehr jeder bereit, jeden Preis zu zahlen.”

Makler Seidl hat etwa schon seit einem Jahr eine „Jahrhundertwendevilla“ im Programm. Der richtige Käufer sei noch nicht gekommen, meint er lapidar, es könne aber auch an der riesigen Nutzfläche von 550 Quadratmetern liegen.

Gebaut wird aktuell am Wörthersee nicht sehr viel. Am Nordufer, in Pörtschach, sollen direkt am Wasser 25 Wohnungen gebaut werden, dort rechnet Seidl mit erzielbaren Preisen bis zu 11.000 Euro. Auch am Südufer weiß er von einem anstehenden Projekt mit ebenfalls 25 Wohnungen, diesfalls aber nicht direkt am Wasser, weshalb die Preise wahrscheinlich „nur“ bis zu 9000 Euro steigen werden.

Ausweichbewegungen

Auch am sehr hoch gelegenen, sehr ruhigen Weißensee will ein Entwickler demnächst ein Projekt umsetzen. Außerdem weichen Projektentwickler auch schon auf kleinere Seen aus, etwa den Magdalenensee im „Speckgürtel“ von Villach. Und in Kärntens zweitgrößter Stadt wird unterdessen auch das Drau-Ufer immer begehrter.

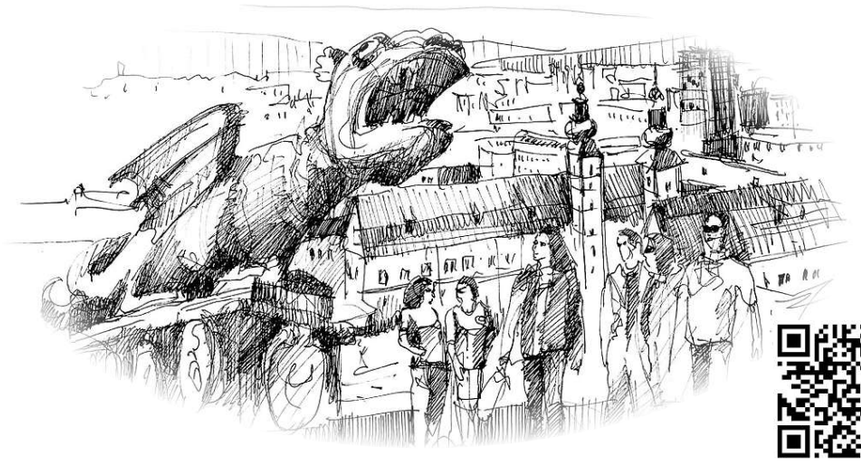
Bleibt noch die Frage, ab wann genau denn eine Liegenschaft in Wassernähe überhaupt ein „Seegrundstück“ ist? „Ich würde sagen, da gibt es sehr feine und präzise Unterschiede“, sagt Luxusmaklerin Scarpatetti-Matheis. „Ich selbst bezeichne eine Seeliegenschaft als ein Grundstück, das eine direkte Uferzone hat.“

Wenn der eigentliche Seegrund zum Beispiel durch eine Straße von der Wohnliegenschaft getrennt ist, „so titulieren wir dies eindeutig und unmissverständlich für den Kunden als ‚Grundstück mit Seezugang‘. Das heißt, eine ‚reine Seeliegenschaft‘ ist für mich ein zusammengehörendes Grundstück direkt am Wasser ohne Einschränkung.“

HTTP://RUSTLER.EU

RUSTLER GRUPPE
DIE IMMOBILIEN-EXPERTEN

SEIT 2014 AUCH IN KLAGENFURT!
GEBÄUDEVERWALTUNG
FACILITY MANAGEMENT
IMMOBILIENVERMITTLUNG



KONTAKT: JOHANNES MOSER - STANDORTLEITER | T: +43 (463) 502 072-580 | M: MOSER@VERWALTUNG.RUSTLER.EU

BAHNHOFSTRASSE 55, 9020 KLAGENFURT