

**STILFRAGE**

VON NIKOLA MIKSOVSKY

**Warum in die Ferne schweifen?**

Ein Sofastoff ganz aus der Nähe betrachtet.

Manches ist doch einfach eine Frage der Einstellungsgröße – Cineasten werden den Begriff verstehen: Er beschreibt das Größenverhältnis zwischen dem abgebildeten Subjekt beziehungsweise Objekt und dem Bildfeld.

Beschreitet man nun seine Wohnung – auch ohne Kamera – und das Wohnzimmer, ergibt sich von der Tür aus eine Supertotale oder Weitwinkelansicht. So erscheint der Sofastoff aus der Entfernung in einem knallig leuchtenden Türkis, das zusammen mit bestickten rosa Polstern und gelben Kerzen karibisches Flair verbreitet. Nähert man sich nun dem Sofastoff in einem Extreme-Close-up, so ergibt sich ein anderes Bild, Schuss- und Kettfaden haben unterschiedliche Farben: Ein dunkles Blau dominiert ein sanftes helles Grün. Die logische Schlussfolgerung und dringende Empfehlung beim Sofakauf: Sowohl die Supertotale als auch die Detailaufnahme berücksichtigen!

# Kaum Häuser und immer weniger Wohnungen am See

**Kärnten.** Der Neubau von Luxuswohnanlagen wird immer kritischer beäugt.

Sommer, Party, Badespaß: Mit dem richtigen Budget sollte das Leben am Wörthersee doch eigentlich eine nicht endende Kette von Sonnenbädern, Bootspartien und schönen Festen sein – idealerweise auch gleich auf beziehungsweise vom eigenen Grund aus. Ganz so einfach ist die Lage für Kaufwillige derzeit aber nicht, denn zum klassisch geringen Angebot an Häusern mit Seezugang kommen inzwischen drohende Baustopps und Änderungen der Bauordnung.

Und die treiben die Preise für bereits bewilligte Neubauprojekte in Sachen Luxuseigentumswohnungen noch einmal kräftig in die Höhe. Das lässt so manchen potenziellen Käufer das Zaudern vergangener Jahre bereuen, wie Alexander Tischler, Inhaber von ATV-Immobilien, berichtet. „Das schmerzt derzeit einige, die sich in den vergangenen Jahren nicht entschieden haben und sich jetzt einem noch krasserem Mangel gegenübersehen“, sagt der Makler. Zwar würden immer noch manche den 1970er-Jahren hinterherträumen, als man sich Zeit lassen konnte, um ein romantisches

Plätzchen zu suchen. Aber: „Das ist heute einfach anders, da muss man konsequent sein. Und statt daran zu arbeiten, das absolute Optimum herauszuholen, lieber die Zeit am See genießen.“ Zumindest kenne er keinen Kunden, der mit einer gekauften Seeliegenschaft unglücklich sei – wohl aber einige, die sich über eine nicht getroffene Entscheidung ärgern.

**Solide Wertzuwächse**

Was verständlich ist, wenn man sich die Wertzuwächse am See in den vergangenen Jahren anschaut: Wer vor zehn Jahren gekauft hat, kann sich heute oft über eine Verdoppelung des Wertes freuen – auch aufgrund der sich wandelnden Einstellung in Sachen Bauboom auf den letzten Ufergründen. Denn die Zahl der dort entstandenen Luxus-Wohnanlagen – die einerseits nicht immer eine Augenweide sind und andererseits den Seezugang für normal betuchte Anwohner immer mehr eingeschränkt haben – hat in der Öffentlichkeit für wachsenden Unmut gesorgt.

Auf den reagiert die Politik jetzt mit vorübergehenden Bau-



Kochen, essen, zusammensitzen – immer mit Seeblick.

[Herzog Immobilien]

stopps – etwa in der Veldener Bucht – oder Gedankenspielen hinsichtlich Änderungen der Bauordnung. Bei manchen Investoren und Käufern löst das Zukunftsängste aus. „Bisher gilt lediglich de facto in Velden bis Ende 2018 ein Baustopp, dort ist man jetzt dabei, den Bebauungsplan zu überarbeiten“, erklärt Günther Seidl, Inhaber von Seidl Immobilien. „Aber andere Gemeinden wollen nachziehen, auch wenn man bisher noch nichts Konkretes weiß.“

**Unsicherheit bei Bauträgern**

Bei den Bauträgern sorgt das derzeit für eine gewisse Unsicherheit, zumindest hinsichtlich der Details. „Aber auch wenn noch nicht klar ist, wie es genau umgesetzt wird, hat jemand, der ein gewidmetes Grundstück besitzt, natürlich einen Anspruch auf eine Baue-

nehmung“, stellt Christian Herzog-Johnston, Inhaber von Herzog Immobilien, klar. Bis diese Details geklärt sind, werden derzeit am See zunächst einmal die bereits fertiggestellten Einheiten in den Luxus-Wohnanlagen verkauft.

„Dazu gehören beispielsweise das Laissezefaire und das Hermitage“, nennt Seidl zwei Anlagen mit Eigentumswohnungen mit Seezugang, die gerade zwischen Pörtschach und Krumpendorf beziehungsweise in Dellach fertig werden. Verlangt werden hier – ähnlich wie im ebenfalls gerade fertigen Marina Village-Apartments – um die 12.000 Euro pro luxuriösem Wohnquadratmeter. Was bis zu ein Viertel mehr ist als noch beim letzten fertiggestellten Luxusprojekt, wie Seidl erklärt: „Im Vergleich dazu lagen die Preise bei den Rosenhof-Residenzen im vori-



Loftartiger Wohnraum mit Ausblick (links), die Marina Village (rechts).

[Seidl Immobilien, ATV Immobilien]

gen Jahr noch bei 10.000 Euro auf den Quadratmeter.“

Dabei seien die Käufer aber durchaus bereit, für den richtig großen Luxus noch tiefer in die Tasche zu greifen, erzählt Herzog-Johnston: „Für schöne Wohnungen zahlt man auch bis zu 20.000 Euro pro Quadratmeter“, so der Makler. Dafür verlange man aber Exklusivität an der Wasserlinie: „Das dürfen dann nicht mehr als zehn Eigentümer sein, die sich den Seezugang teilen.“

### Villen unter der Hand verkauft

Für eine derartig überschaubare Anzahl von Mitbenutzern der Strandbar, des Stegs und der Liegen seien einige bereit, auch 6000 Euro mehr für den Quadratmeter auszugeben, „statt sich 200 Quadratmeter Seegrund mit 50 Wohnungsbesitzern zu teilen“.

Der ganz große Traum sei natürlich immer der von der eigenen Villa mit Seezugang. „Aber das ist ganz schwierig. Wenn es da etwas gibt, wird es meist unter der Hand verkauft“, weiß Seidl. Die Kosten, die dafür am Wörthersee mittlerweile aufgebracht werden müssen, schrecken häufig auch die solven-

### SEEZUGANG FÜR ALLE?

Der Platz am See wird neu überdacht: In der Veldener Bucht gilt noch bis Ende des Jahres ein Baustopp, während dessen der Bebauungsplan überarbeitet wird. Andere Gemeinden denken über ähnliche Maßnahmen nach. Grund für diese **Sensibilisierung** ist der wachsende Unmut in der Bevölkerung über die nicht immer schönen Luxuswohnanlagen, die mancherorts kaum noch Seezugänge für die Öffentlichkeit übrig lassen.

testen Interessenten ab. „Ein echtes Seehaus mit 1000 Quadratmetern Grund gibt es nicht unter vier Millionen, die letzten beiden sind um über fünf Millionen verkauft worden“, so Herzog-Johnston. Und ob man derartige Summen in eine Ferienimmobilie investieren will, überlegen sich dann doch viele zweimal. Zumal der Aufwand, ein Haus mit Garten in Schuss zu halten, das man nur als Zweitwohnsitz nutzt, doch ungleich größer ist, als bei einer Eigentumswohnung die Tür zuzusperren.

### Ausweichen als Option

Zumindest teilweise werde dann auch über ein Ausweichen an einen der anderen Seen nachgedacht, erklärt Tischler. „Am Ossiacher, Millstätter und Faaker See liegt das Preisniveau bis zu 50 Prozent unter dem des Wörthersees“,

so der Makler, der auf die kleineren Seen spezialisiert ist. „Speziell am Ossiacher See gibt es noch Seeleigenschaften.“ Aber auch luxuriöse Wohnungen seien noch zu haben, „auch wenn sich die Zahl der Seewohnungen stark reduziert hat“. Ein Trend, der sich nach Tischlers Einschätzung in Zukunft weiter fortsetzen dürfte, denn wie an den meisten Seen Europas seien an den kleineren Kärntner Seen die Behörden heute viel stärker darauf sensibilisiert, die Natur zu erhalten.

Was womöglich langfristig die Popularität von Wohnungen mit Seeblick erhöhen könnte. „Es gibt Bestrebungen von Bauträgern, Wohnressorts mit Seeblick und entsprechend mehr Ruhe anzubieten. Denn unten am See ist man ja wirklich schnell“, berichtet Herzog-Johnston. (SMA)

## TIPP

### Rittersaal, Weinkeller und geheimer Tunnel

Seit dem frühen Mittelalter thront das Schweizer Chateau de Bavois auf einer Anhöhe bei Plain de L'Orbe in der Nähe des Genfer Sees. Das Anwesen, das am 28. Juni über Concierge Auctions den Besitzer wechseln soll, hat eine bewegte Geschichte: Ehemals Sitz von Graf Peter II. von Savoyen, dem Besitzer des historischen Savoy Palace in London, wurde es 1747 von der Familie Pillichody erworben. Nach deren Weggang übernahm es der Staat, der aus Geldnot das Interieur versteigerte. Von Plünderungen und Feuerlegung blieb es dank guter Beziehungen stets verschont. Auf 800 m<sup>2</sup> finden sich zwei Appartements, historische Küche, Rittersaal und Weinkeller. Ein Geheimgang führt zum landwirtschaftlichen dreistöckigen Anwesen mit 1265 m<sup>2</sup>.

Ursprünglich mit 18 Millionen Schweizer Franken gelistet, wird es bei einer Live-Auktion ohne Mindestgebot an den Höchstbietenden verkauft. (dm)

Web: [www.conciergeauctions.com](http://www.conciergeauctions.com)

