



BESSER ALS JEDE BANK

# KÄRNTENS BEGEHRTE SEEIMMOBILIEN

Der Run auf Wörthersee-Immobilien – und damit auch der Anstieg der Preise – ist ungebrochen. Wer aber etwas abseits vom Highlife Ruhe und Erholung sucht, ist am Faaker, Ossiacher oder Millstätter See nicht nur besser, sondern auch ungleich preisgünstiger dran.

**SEHR BEGRENZTES ANGEBOT.** Mit dem flüchtigen Blick eines Außenstehenden könnte man den Eindruck haben, Immobilientransaktionen am Wörthersee hätten stark nachgelassen – doch das Gegenteil ist der Fall. Nachgelassen hat allenfalls das Interesse der gehobenen Seeimmobilien-Klientel, eine Transaktion vor den Augen der Öffentlichkeit ablaufen zu lassen. „Viele wenden sich an uns, weil

sie wissen, dass wir sehr diskret arbeiten“, sagt etwa Alexander Tischler von ATV-Immobilien. Nur weniger als 50 Prozent der Immobilien habe man überhaupt in der öffentlichen Bewerbung, „weil es in den überwiegenden Fällen so diskret ablaufen soll, dass nicht einmal der Nachbar weiß, dass etwas verkauft wird“. Und auch Suchende würden sehr darauf Wert legen, mit dem Kauf einer Seeimmobilie nicht in

den Medien vorzukommen. Das Angebot sei zwar sehr begrenzt, aber es gebe immer wieder einen Eigentümerwechsel, entweder aus familiären oder aus wirtschaftlichen Gründen. „Wir haben zum Beispiel jetzt eine sehr schöne Seevilla in Pörtschach um 3,8 Millionen im Programm, etwas ganz Besonderes, ein kleines Juwel am See“, so Tischler. „Aber auch größere um zweistellige Millionenbeträge.“



Die Immobilienpreise am Wörthersee sind in den vergangenen drei Jahren um 20 bis 30 Prozent gestiegen.



Erstes „Kärntner Badehaus“ in Millstatt.

**DISKRETIION IST (FAST) ALLES.** Ähnlich auch die Erfahrung von Alexander Hein, Engel & Völkers Wörthersee: „Die Vermarktung gerade von Seeliegenschaften läuft größtenteils sehr diskret ab.“ Objekte in besten Lagen dürften meistens auf Wunsch der Verkäufer nicht online beworben werden. Deshalb würde ein Außenstehender oft gar nicht bemerken, was rund um den Wörthersee alles verkauft und gekauft werde. „Dabei haben wir dieses Jahr schon einige Häuser vermittelt, wo es um Beträge von sieben, acht oder auch neun Millionen pro Objekt ging“, so Hein.

**HOHES WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL.** Als Käufer von Wörthersee-Immobilien weist eine interne Marktbeschreibung von Engel & Völkers 40 Prozent Einheimische (Wiener) und 60 Prozent Ausländer aus – Deutsche, Schweizer, Italiener und Niederländer. Der Anteil der Eigennutzer wird mit 95 Prozent beziffert, jener von Investoren mit fünf Prozent. „Es gibt um den Wörthersee wenige Investoren“, so Hein,



Projekt „Seekristall“, das am Faaker See realisiert wird: Luxuswohnungen an der Seepromenade.

„der Großteil, auch viele Österreicher, sucht einen schönen Zweitwohnsitz, oder es sind internationale Kunden, die für die Sommermonate einen attraktiven Wohnsitz erwerben wollen.“ Aber auch als Wertanlage scheint sich der Erwerb einer Immobilie am Wörthersee allemal zu lohnen, wenn gleich vielleicht nicht mehr in dem überragenden Maß wie bisher. Beispiel Aenea:

„Bei den Seeresidenzen in Reifnitz, 2001 bis 2002 errichtet, hatten wir damals Preise von 45.000 Schilling – 3.200 Euro, und diese Wohnungen kosten jetzt um die 7.000 pro Quadratmeter“, sagt Immobilitätstreuhand Günther Seidl von Seidl Immobilien.

**WARTEZEITEN BIS ZU FÜNF JAHREN.** Der Run auf Wörthersee-Immobilien ist





„Seeterrassen“ direkt am Ufer des Millstätter Sees  
mit großzügigem 180- bis 360-Grad-Panoramablick  
über die See- und Berglandschaft.



Bauprojekt „Dreiklang“ in bester  
Lage am Ossiacher See.



jedenfalls ungebremst. Speziell auf Häuser und Wohnungen „erste Reihe fußfrei“. Wobei „Run“ ein nicht ganz zutreffendes Bild der Dynamik vermittelt, denn bei dem sehr geringen Angebot, das sich zwischen all den großzügigen Niederlassungen bekannter Milliardäre und Multimillionäre an den Ufern der schönsten Badewanne Österreichs gelegentlich noch auftut, handelt es sich auf Nachfrageseite eher um ein langes Anstehen denn um einen dynamischen Ansturm. Laut Alexander Hein warten Kunden manchmal bis zu fünf Jahre, um eine Immobilie am See zu ergattern. Und das treibt natürlich die Preise kräftig in die Höhe.

**PREISENTWICKLUNG.** So sind nach der Markt- und Preisübersicht von Engel & Völkers die Immobilienpreise rund um den Wörthersee in den vergangenen zwei, drei Jahren um 20 bis 30 Prozent gestiegen, und das von einem hohen Niveau ausgehend. Die Preisspanne für Villen und Einfamilienhäuser in „sehr guter Lage“, sprich direkt am Seeufer, reicht derzeit je nach Größe von 2 bis 15 Millionen Euro, in Einzelfällen auch bis zu 16 oder 17 Millionen. Für Eigentumswohnungen im Erstbezug „in sehr guter Lage“ werden 6.500 bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter verlangt und auch gern bezahlt. Gebrauchte Wohnungen in der ersten Reihe sind, sofern in begründeter Erwartung weiterer Wertsteigerungen überhaupt welche auf den Markt kommen, für 5.500 Euro bis 11.000 Euro pro Quadratmeter wohlfeil. Mit 1 bis 2 Millionen Euro zwar auch nicht billig, aber ungleich preisgünstiger sind Häuser in „guter Lage“, in der Regel in zweiter Reihe mit Seeblick und „irgendwie“-Zugang zum See. Neue Eigentumswohnungen sind hier um 3.900 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter zu haben, gebrauchte Wohnungen um 2.200 bis 5.000 Euro. Dahinter – dritte oder vierte Reihe mit vielleicht ein bisschen Seeblick, aber ohne Seezugang – ist man für Häuser schon mit 300.000 bis 650.000 Euro dabei, für neue Eigentumswohnungen mit 1.800 bis 2.900 Euro den Quadratmeter.

**REGER BAUBETRIEB HINTER DER UFERSTRASSE.** Neue Projekte unmittelbar am Ufer des Wörthersees sind eher die Ausnahme geworden. Wie etwa die Seeresidenzen in Pörschach, ein luxuriöses Wohn-

haus mit elf Wohnungen der L 1 Verwaltungs- und Betriebs GmbH. „Die Gemeinden haben sich grundsätzlich dagegen ausgesprochen, in der ersten Reihe noch Projekte zu genehmigen, weil das Ufer schon so stark verbaut ist“, sagt Alexander Tischler. Umso reger findet der Baubetrieb hinter der Uferstraße statt. Bauträger Madile etwa realisiert in Dellach nur 20 Meter vom See entfernt 16 Luxusappartements mit Badestrand und Poolanlage. Die Fertigstellung ist für Sommer 2013 geplant. Oder das Projekt Lake Sense 2 in Velden, Ortsteil Auen, eine exklusive Wohnanlage, die Bauherr Johann Grandits ebenfalls im Sommer 2013 eröffnen will. 15 der 17 Eigentumswohnungen hat Immobilienmakler Seidl bereits verkauft.

**RUHE UND ENTSPANNUNG STATT HIGH-LIFE.** Es ist aber auch festzustellen, dass viele jetzt auf die anderen Seen – Faaker See, Ossiacher See oder auch Millstätter See – ausweichen. Vor allem jene, die eher die Ruhe suchen und gleichzeitig auch den Vorteil nutzen können, für den Preis einer Wörthersee-Wohnung in „zweiter Reihe“ an den anderen Seen direkt am Wasser etwas zu bekommen. Alexander Tischler: „Der Wörthersee mit seiner Highlife-Szene ist zwar nach wie vor im Zentrum des Interesses, aber man hat hier auch mehr Wirbel – Autobahn, Zug, Motorboote. Und viele suchen eben eher Ruhe, Entspannung und Erholung.“ Ein neues Projekt, das diesem Bedarf entgegenkommt, ist das „Seeleben“ am Faaker See. Auf einem der letzten Seegrundstücke errichtet hier die SOB Bauträger GmbH 44 exklusive Eigentumswohnungen mit fast 4.500 Quadratmetern Privatstrand. „Die Anlage wurde so konzipiert, dass man von allen Terrassen und durch die großen Fensterflächen einen herrlichen Seeblick hat“, sagt Tischler, der diese Wohnungen vermarktet. Ein paar sind noch zu haben. Preislich liegt man hier zwischen 4.000 und 5.200 Euro pro Quadratmeter, inklusive Carport und allem Drum und Dran. Als neuestes Projekt am Faaker See kommt jetzt das „Seekristall“ dazu. Die Vermarktung hat erst Mitte Dezember begonnen. „Luxuswohnungen in einmaliger Lage an der Seepromenade, nach Süden ausgerichtet, mit herrlichem Blick auf die Karawanken, sehr hochwertig,

Glasbalkon, Niedrigenergieheizung mit Luft-Wärme-Pumpe – also wirklich das Feinste vom Feinen“, beschreibt Tischler das Projekt mit Quadratmeterpreisen zwischen 4.000 und 5.000 Euro. Während es am kleinen Faaker See nach einer rasanten Entwicklung nur noch wenig zu kaufen gibt, ist am Ossiacher See, dem drittgrößten See Kärntens, noch Potenzial vorhanden. Ganz neu etwa ist das Bauprojekt „Dreiklang“ in Ostriach – „sehr schöne Wohnungen direkt am Wasser“, wirbt Anbieter Alexander Hein von Engel & Völkers. Mit 6.000 Euro pro Quadratmeter sei speziell an diesem Standort die Preisentwicklung jener am Wörthersee schon recht ähnlich, so Hein, „aber eben wirklich in bester Lage, mit der besten Aussicht und alles im Eigentum“.

**GEHEIMTIPP MILLSTÄTTER SEE.** Nach wie vor ein Geheimtipp ist der Millstätter See – als Luftkurort mit voller Sommersaison und Adria-Klima sowie im Winter der Möglichkeit, in kurzer Entfernung die Skigebiete zu nutzen. Und das bei noch relativ günstigen Immobilienpreisen. Hinzu kommt noch, dass am Südufer des Millstätter Sees, da größtenteils Naturschutzgebiet, nicht gebaut werden darf, sodass von den nach Süden ausgerichteten Wohnungen am Nordufer grüne Natur pur zu sehen ist. „Also wesentlich naturverbundener“, so Alexander Hein, „bei noch recht annehmbaren Preisen – die in naher Zukunft aber auch steigen werden, speziell an den Seegrundstücken.“ Die Nachfrage sei deutlich größer als das Angebot. Der Quadratmeterpreis für neue Wohnungen liegt hier laut Hein im Schnitt zwischen 3.500 und 5.000 Euro, je nachdem, ob Seegrund dabei ist oder nicht. Besonders erwähnenswert ist hier das Bauprojekt „Seeterrassen“ (Engel & Völkers) direkt im Ortskern der Gemeinde Millstatt und am Ufer des Sees. Die Wohnungen dieser exklusiven privaten Liegenschaft, in eine luxuriöse Residenz eingebettet, verfügen über einen großzügigen 180- bis 360-Grad-Panoramablick über die See- und Berglandschaft. Der direkte Seezugang führt über das erste „Kärntner Badehaus“ in Millstatt, in das alle neuen Eigentümer der Wohnungen ein exklusives Zugangsrecht haben. Das neue Badehaus soll die Badesaison am Millstätter See verlängern. ■