

Land der Seen

Gute Lagen sind in Kärnten nahe am Wasser gebaut. Die Grundstücke sind begehrt, aber kaum mehr zu haben. Wohnen in der zweiten Reihe wird damit zur leistbaren Option – und auch Einfamilienhäuser mit Garten in anderen Lagen sind seit der Corona-Krise noch beliebter geworden.

Autorin: Susanne Prosser

Der Traum vom immerwährenden Wohnen wie im Urlaub wird in Kärnten mancherorts real: Vorausgesetzt, man hat nicht nur das nötige Budget, sondern auch eine ausreichende Portion Geduld. Denn wer sich für ein heiß begehrtes Grundstück an einem der Kärntner Seen interessiert, muss sich erst einmal hinten anstellen: Schließlich ist die Nachfrage weitaus größer als das Angebot. Auf Online-Portalen sind die gefragten Objekte erst gar nicht mehr zu finden, und wer eines ergattern will, muss schnell sein: Die Vermarktungsdauer bemisst sich laut Maklern in Stunden oder Tagen. „Derzeit sind etwa drei bis fünf Seeliegenschaften zu haben“, sagt Günther Seidl, Geschäftsführer von Seidl Immobilien, der sich auf Seeimmobilien spezialisiert hat. In der ersten Jahreshälfte seien am Wörthersee nun wieder fünf Grundstücke verkauft worden, am Ossiacher See drei. „Generell verzeichnen wir rund um die Seen eine ausgezeichnete Entwicklung. Vor allem für den Ossiacher See sehen wir großes Potenzial.“

Ab in die zweite Reihe

An den beliebten Kärntner Badeseen sind Wohnungen in überschaubaren Wohnhausanlagen in der zweiten Reihe der Clou: Das Projekt am Faaker See „Türkisblau“ liegt gleich neben einem öffentlichen Badeplatz, in Velden Auen entsteht das Projekt „Azurblau“ und in Velden-Zentrum das Projekt „Himmelblau“. „Wohnungen sind in der zweiten Reihe schon für 4.000 bis 5.000 Euro pro Quadratmeter zu haben“, sagt Seidl. Für 70 Quadratmeter ist man damit mit 300.000 Euro dabei, während man in der ersten Reihe eine Million Euro hinlegen muss.

Wohnen am See: Preise in zehn Jahren verdreifacht

Während Grundstücke direkt am Wörthersee vor zehn Jahren noch für Besserverdiener wie Ärzte oder Anwälte leistbar waren, ist dies heute kaum mehr so einfach möglich. Denn ein Grundstück von rund 1.000 Quadratmetern kostet heute schon mehr als fünf Millionen Euro. „Das Angebot ist knapp, und dementsprechend sehen die Preise aus“, sagt Seidl. „Pro Jahr finden am Wörthersee nicht mehr als fünf bis acht Transaktionen statt.“

Am Ossiacher See sieht der Makler eine Chance für Investoren: „Die Preise liegen dort wie im Jahr 2011 am Wörthersee –

Der Ossiacher See bietet noch Chancen für Investoren.

nämlich bei 1.500 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einem Plus von 300 Prozent bis heute.“ Würden sich die Preise während der nächsten zehn Jahre am Wörthersee nochmals verdoppeln, lägen diese dann bei 12 Millionen Euro. Um den Ossiacher See könnte es langfristig eine ähnliche Entwicklung wie diese geben, sagt Seidl.

Kärnten viertgrößter Markt bei Einfamilienhäusern

Bei den Einfamilienhäusern ist Kärnten im Bundesländervergleich ein wichtiger Markt, im Bundesländer-Ranking liegt er laut RE/MAX Immospiegel auf Rang vier. Kärnten übertraf im Jahr 2019 mit 1.209 Verkäufen das Burgenland als fünftgrößtes Bundesland im Ranking gleich um 66 Prozent. „Seit der Corona-Krise merken

Foto: Stock/Adobe.com

Velden gehört zu den beliebtesten – und auch gehobenen Urlaubsdestinationen in Kärnten. Hier trifft sich die Kärntner Hautevolée. Das macht die erste Reihe bei Immobilien teuer.



Am Wörthersee sind kaum noch Immobilienangebote zu finden.

wir einen signifikanten Anstieg der Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Garten“, sagt Dietmar Knapp, Büroleiter von RE/MAX My Home Klagenfurt, „die Kunden wollen vorbereitet sein, sollte es zu einer zweiten Welle und womöglich neuen Ausgangsbeschränkungen kommen. Es macht einen Unterschied, ob ich zwei Monate in einer Wohnung mit Balkon oder in einem Haus mit Garten verbringe.“

Wohnungspreise in Völkermarkt am höchsten

Bescheiden ist das Angebot an Zinshäusern in der Hauptstadt: „Der Markt ist klein“, sagt Günther Seidl, „Allerdings sind die Renditen durchaus höher als in Wien.“ Einzelne Anlegerwohnungen sind jedoch einfach zu haben, und bei einer Miete von neun bis zehn Euro bringen sie Renditen von drei bis dreieinhalb Prozent. „Wir merken allerdings, dass langsam auch Großinvestoren das Bundesland für sich entdecken, doch es braucht noch mehr Objekte mit entsprechendem

Potenzial“, sagt Dietmar Knapp. In Klagenfurt ist das geplante Projekt des Immobilienentwicklers Franz Peter Orasch in aller Munde. Der enge Vertraute von René Benko und Mehrheitseigentümer des Klagenfurter Flughafens hatte bereits mehrere bestehende Objekte in Klagenfurt aufgekauft und will den Airport mit seiner Lilihill Capital Group mit einer Milliardeninvestition zu einem der modernsten Flughäfen Europas mit einem Technologiepark für Aviatik ausbauen. Die konkrete Umsetzung liegt aktuell auf Eis.

Wandel bei Büroflächen und Hotels

Die Wohnungspreise sind für Erstbezüge im gesamten Bundesland während der letzten drei Jahre deutlich gestiegen – laut dem Immobilienpreisspiegel der WKO am deutlichsten in Völkermarkt mit 15,2 Prozent, gefolgt von Klagenfurt Land mit 13,9 Prozent, Spittal an der Drau mit 10,46 Prozent sowie Feldkirchen mit 10,36 Prozent.

Die Grundstückspreise zogen mit 9,38 Prozent am deutlichsten in Hermagor an. „Im Wohnbau werden im Zentralraum Klagenfurt-Villach weitere Neubauprojekte entstehen“, sagt Reinhold Lexer, Geschäftsführer von Lexer Im-

mobilien, „Die Preise sind in sehr guten Lagen stabil.“ Villach Stadt verzeichnete ein Plus von 7,44 Prozent und in Klagenfurt Stadt kletterten die Preise um 7,04 Prozent hinauf.

Bei den Büroflächen werde es durch Corona zu einem Rückgang kommen, da sich das Home-Office nun auch in Kombi-Varianten mit Firmenoffices weiter durchsetzen werde. Unklar ist noch die Lage in der Hotellerie: „Es hängt davon ab, wie sich die Zahlen in den kommenden Monaten entwickeln werden“, sagt Günther Seidl, „Hotelimmobilien rund um die Seen werden nun wieder etwas gefragter sein.“

Vor allem in der zweiten Reihe zum Wasser stehende Pensionen, die in die Jahre gekommen sind, werden zunehmend zu Wohnungen oder Service Apartments umgebaut. „Die nötigen Investitionen sind oft zu groß, und während diese Hotels tendenziell weniger werden, kommen verhältnismäßig wenig neue hinzu.“ Ferienimmobilien werden laut Dietmar Petritsch von Petritsch Immobilien immer stark nachgefragt sein. „Wir merken hier auch nach Corona keinen Rückgang der Nachfrage.“ Und das wird in Österreichs Urlaubsparadies wohl auch so bleiben. ●

ENDLICH DAS MEHR SEHEN

Verkäufer wollen mehr.
Investoren wollen mehr.

Wir liefern.

HUDEJ

HUDEJ ZINSHÄUSER GRUPPE
WIEN | GRAZ | LINZ | SALZBURG | KLAGENFURT | ZÜRICH