Freitag, 12. August 2011

KLEINE ZEITUNG

Mein Zuhause

kleinezeitung.at/zuhause

Der große Kärntner Immobilienmarkt

Traum Lage

Wohnen am Wasser. Traumdomizile an Kärntner Seen. Der große Überblick über Angebot, Preise und Nachfrage.

Heute mit 256 Angeboten auf 12 Seiten

Die sicherste Methode, einen Kärntner Makler zum Lachen zu bringen? Fragen Sie ihn einfach nach einem Schnäppchen am See.

De facto haben die Immobilienpreise rund um Kärntens größte Badewanne in den vergangenen zwei bis drei Jahren um 20 bis 30 Prozent zugelegt und das von einem hohen Niveau ausgehend. Das Günstigste, das derzeit am See zu haben ist, sind Appartements, die schon ein paar Jahrzehnte auf dem Buckel haben. „Rechnen Sie mit etwa 120.000 Euro für eine vielleicht 30 Quadratmeter große Garconniere“, sagt Willi Mann von Willi Mann Immobilien. Neubauwohnungen würden mit zumindest 250.000 bis 270.000 Euro für 40 bis 50 Quadratmeter zu Buche schlagen. „Und das ohne direkten Seezugang“, betont der Experte.

Bitte blättern Sie um

FOTOLIA

Grüne Ecke:
Life Cycle Tower

Holzhochhaus. In Dornbirn beginnt im September der Bau des ersten „modularen Holz-Hybrid-Hochhauses“ der Welt. Das 27 Meter hohe Passivhaus aus Holz und Recyclingmaterial soll neue Standards setzen. **www.cree.at**

Schon gehört?
Kult-Katalog

Schwedische Größe. 208 Millionen gedruckte Exemplare in 59 verschiedenen Ausgaben für 42 Länder in 30 Sprachen: Der Ikea-Katalog ist eine Dimension für sich. Ab 16. August wird die neue Ausgabe in ganz Österreich verteilt. **www.ikea.at**

„Die Preise für Seeliegenschaften sind in den vergangenen drei Jahren um 25 Prozent gestiegen – und ein Ende ist nicht in Sicht."
Josef Siller, wohnreal

„Das Angebot an Neubauprojekten am Wörthersee ist durchlichtet, Seegrundstücke sind auch kaum zu haben."
Günther Seidl, Seidl Immobilien

Der Wörthersee ist die Nummer eins in Kärnten – das spiegelt sich auch in den Preisen für Seeliegenschaften wider

EMHOFER, STÖFLIN, KK (3)

Fortsetzung von Seite 53

Was als Seeliegenschaft angeboten wird, ist häufig durch eine Straße vom Wasser getrennt – zwar führt dann oftmals ganz komfortabel ein Steg samt Lift zum Badegrund: Mit rationalen Überlegungen lassen sich die Quadratmeter-Kaufpreise von 5500 bis 6000 Euro dennoch nicht begründen.

Im Vergleich zur ersten Reihe fußfrei am Wörthersee muten sie allerdings noch richtig bescheiden an: Bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter werden für die Villen auf den ehemaligen Auer-v.-Welsbach-Gründen in Krumpendorf verlangt. Der Zenit ist laut Kärntner Branchenkennern wohl auch damit noch nicht erreicht. „Weil der See nicht länger wird", wie es etwa Mann formuliert.

Tatsächlich ist das Angebot an Immobilien, die Seen-Süchte erfüllen, „ziemlich durchlichtet und es gibt wenig neue Projekte", wie es Günther Seidl von Seidl Immobilien formuliert. In der Königsliga, einem Grundstück (samt Wohnhaus) direkt am See, kommen überhaupt pro Jahr nicht mehr als vielleicht zehn Objekte auf den Markt. „Momentan gibt es zum Beispiel 3000 Quadratmeter um 3,9 Millionen, 1700 Quadratmeter mit einem alten Bau um 1,3 Millionen und eine Wörthersee-Villa um 9,2 Millionen Euro", zählt Alexander Tischler von ATV-Immobilien auf. „Das interessanteste Topobjekt ist mit Sicherheit die denkmalgeschützte Villa um rund 9 Millionen Euro in Pörtschach", ergänzt Mann.

Wer nach einem lediglich „liegetuchgroßen" Badeplatz sucht, braucht nach Erfahrung der Makler jahrelange Geduld und sollte zumindest eine halbe Million Euro zur Verfügung haben.

MARKT ANALYSE

Daniela Bachal im Gespräch mit Kärntner Immobilien-Experten.

SEITENBLICKE WOHNEN

PREISFRAGE

Denkmalgeschützte Villa am Wörthersee. 4500 m² Grund am See mit Bootshaus und 700 m² Wohnfläche. Verkaufspreis:
9,2 Mio. Euro

SPRECHSTUNDE

Service. Umbau, Neubau oder Sanierung. Was auch immer Sie von ArchitektInnen oder ZivilingenieurInnen wissen wollen: Schicken Sie Ihre Frage unter **sprechstunde@ztkammer.at** an die Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten. Eine Frage samt Antwort finden Sie heute auf Seite 64 von „Mein Zuhause".

„Eine 80 m² -Mietwohnung am See kostet 1200 bis 1600 Euro pro Monat plus Betriebskosten."
Willi Mann mit Tochter Iris, Willi Mann Immobilien

„Für einen Neubau am See sind Preise von 7000 bis 8000 Euro/m² realistisch. Ohne direkten Seezugang werden 5000 bis 6000 Euro bezahlt."
Alexander Tischler, ATV-Immobilien

Deutlich billiger wird es, wenn man sich mit dem Ausblick auf das Wasser begnügt: „100 Meter Entfernung vom See halbieren die Preise schon", sagt Seidl. Neubauwohnungen mit Seeblick seien um 2800 bis 3800 Euro zu haben. Die Nachfrage sei freilich auch hier groß – „und es gibt fast kein Angebot".

Heiß begehrt

Abseits des Wörthersees sieht es nicht viel anders aus. „Wir haben am Ossiacher See in den vergangenen zwei Jahren drei Liegenschaften mit Preisen über zwei Millionen Euro verkauft", schildert Tischler die Situation. „Wer sagt, dass diese Summen am Ossiacher See nicht erzielt werden, irrt sich." Ossiacher See und Faaker See ziehen – im Respektabstand zum Wörthersee – preislich mit. Tischler: „Hier ist es noch ruhiger, lässt sich das ursprüngliche Kärnten-Idyll besser spüren. Der Wörthersee hingegen ist High Society, Jubel, Trubel, Heiterkeit – was für viele freilich der Grund ist, dort und nur dort zu kaufen."

Über mangelnde Nachfrage können sich die Makler jedenfalls auch bei Seeliegenschaften abseits des Wörthersees nicht beklagen. „Wir haben am Ossiacher See gerade ein Objekt verkauft, für das wir in zwei Monaten 150 Anfragen hatten," sagt Josef Siller von wohnreal. Ähnlich seine Erfahrung am Weissensee: „Für das 298 Quadratmeter große Grundstück um knappe 300.000 Euro haben sich binnen kürzester Zeit 50 Leute interessiert."

Sillers Resümee: „Wir bräuchten dringend Grundstücke in Seenähe – allein in unserer Kartei sind 250 Personen, die nach derartigen Objekten suchen." Insgesamt käme man sicher auf rund 5000 Personen im In- und Ausland, die ein Seegrundstück in Kärnten erwerben möchten. „Pro Jahr gibt es davon an den ‚interessanten Seen' aber nicht mehr als 20 bis 30," sagt Siller und erklärt damit auch die enormen Preissteigerungen. 700 bis 800 Euro pro Quadratmeter seien mittlerweile für Baugrundstücke an „jedem See" die Untergrenze. „Dafür bekommt man nichts Aufregendes." Wer anspruchsvoller ist, zahle bis zu 3000 oder 4000 Euro pro Quadratmeter.

Bleibt die Frage zu klären: Lohnt sich die Investition in eine See-Immobilie auch für kühle Rechner? Alexander Tischler sagt es so: „Es ist eine wertsichere Kapitalanlage. Und die tägliche Rendite ist das erfrischende Nass des Sees." Willi Mann ergänzt: „Wenn Sie nur den See genießen wollen, steht der Nutzen in keinem Verhältnis zum Kaufpreis. Aber Sie haben Ihren Euro garantiert gut geparkt."

Video

Wohnen am Wasser. Von einem Domizil am See träumen viele Menschen. Kleine.tv hat nachgefragt, welche Luftschlösser am liebsten errichtet werden. Der Einblick in die Wohnträume findet sich unter kleinezeitung.at/zuhause

Terrassenholz-Abc .....SEITEN 62/63
Mein Ombudsmann .....SEITEN 69
Kategorie-Mietzins neu .....SEITE 71
Wie Prominente wohnen .....SEITE 72