Foto: iStock

Er verlockt mit seinem türkisblauen Wasser – das eine oder andere Wölkchen macht sich am Wörthersee dennoch bemerkbar.

„Unvorstellbare Preise“ am Wörthersee

Ein Stück vom Ufer samt Bootshaus und Badesteg ist am Wörthersee das Nonplusultra, doch das Angebot ist knapp. Zudem sind nicht alle Grundstücke für das Traumhaus geeignet – und nicht alle Preise gerechtfertigt.

Franziska Zoidl

Das ideale Grundstück am Wörthersee sieht so aus: Es hat eine Uferbreite von 20 Metern, einen Badesteg und ein Bootshaus. Das Haus, das sich darauf befindet, wird da zur Nebensache. Was zählt, ist das Stück vom Kuchen, das sich Seezugang nennt. Bei Maklerinnen und Maklern sind die Wartelisten für solche Grundstücke lang, oft landen diese nicht einmal offiziell im Verkauf, weil sie vorab unter der Hand verkauft werden.

Teils würden „unvorstellbare Preise“ bezahlt, sagt Hansjörg Lenz, Geschäftsführer von Engel & Völkers in Kärnten. Er hat derzeit ein solches Grundstück „in Traumlage“ am See um 20 Millionen Euro im Angebot. Wohnungen sind da natürlich deutlich günstiger; aber auch hier werden am Wörthersee Quadratmeterpreise von 16.000 Euro aufwärts bezahlt – sofern der begehrte Seezugang inkludiert ist, nämlich in Form eines Baderechts für eine genau definierte Anzahl von Personen.

Den reinen Blick auf den See oder zumindest die fußläufige Erreichbarkeit gibt es da schon günstiger. „Oder man weicht an einen anderen See aus“, sagt Günther Seidl, Geschäftsführer von Seidl Immobilien mit Sitz in Velden am Wörthersee – etwa an den Ossiacher See oder den Millstätter See. Allerdings gibt es auch hier derzeit das eine oder andere Neubauprojekt, bei dem Preise von 20.000 Euro verlangt werden – Hansjörg Lenz findet solche Summen aber schon „übertrieben“.

Keine Krisenstimmung

Das eine oder andere Wölkchen ist aber zuletzt auch über dem türkisblauen Wörthersee aufgezogen. Das Wetter war zu Ostern und über Pfingsten nicht sehr sommerlich, daher sei die Nachfrage geringer gewesen, hört man bei Maklern. Dafür seien zuletzt mehr Grundstücke auf den Markt gekommen. Krisenstimmung herrsche keine: Für die Menschen, die hier auf Immobiliensuche gehen, sind steigende Zinsen und strengere Kreditvergaberegeln für gewöhnlich eher kein Thema. Im Gegenteil: Während sich in der Corona-Zeit das Reise- und Kaufverhalten vieler Wohlhabender auf Österreich beschränkte, würden diese nun wieder „überall kaufen“, sagt Immobilienmakler Seidl. Er meint damit internationale Hotspots der Schickeria wie Dubai und Mallorca.

Und dann gibt es bei dem einen oder anderen Seegrundstück noch Hindernisse: Bei manchen Grundstücken gehöre der Uferstreifen beispielsweise den Bundesforsten, sagt Lenz, dieser müsse erst gepachtet werden. Und dann gibt es auch noch „wunderschöne Seegrundstücke“ – aber ohne Zufahrt. „Aufgrund der Wegerechte darf man da nur mit dem Leiterwagerl hinfahren.“

Der Mangel an öffentlichen Zugängen zum See ist in Kärnten immer wieder großes Thema. Hier seien schon vor 100 Jahren Fehler gemacht worden, sagt Seidl, nun sei das Preisniveau so hoch, dass sich nicht einmal mehr Hotelbetreiber die Eins-a-Lage am See leisten könnten. In den letzten Jahren habe aber ein Umdenken eingesetzt, ist Lenz überzeugt: „Ich kenne Seegrundbesitzer, die bereit wären, günstiger an die öffentliche Hand zu verkaufen.“

Retailmarkt Graz in Bewegung

Mischnutzungen dominieren aktuellen Büromarkt

Graz/Klagenfurt – Die Stadt Graz verfügt mit rund 168.000 Quadratmetern an Verkaufsfläche über die zweitgrößte innerstädtische Einzelhandelsagglomeration Österreichs, 140 Geschäfte in der Grazer Innenstadt gelten als A-Lage. Diese Voraussetzungen wüssten nationale wie internationale Retailer zu schätzen, heißt es vom Immobiliendienstleister CBRE – was eine Reihe von Mieterwechseln der letzten Wochen und Monate belege. So eröffnete vor wenigen Monaten das Miele Experience Center am Eisernen Tor, in der Murgasse befindet sich seit kurzem ein neuer Standort der Berliner Brand „Kauf dich glücklich“. Palmers wird voraussichtlich im Herbst im Spitzhaus in der Herrengasse eine neue Filiale eröffnen. Die Fassade des Hauses wurde bereits komplett neu gestaltet. „Mit der neuen Straßenbahnlinie durch die Neutorgasse erwarten wir eine Entlastung und Attraktivierung der Premiumeinkaufsstraße Herrengasse“, sagt Sigrid Filzmoser, Leiterin des CBRE-Standortes Graz.

Graz erfülle „viele Kriterien, die für zukunftsgerichtete Retailer von Interesse sind“, sagt die Expertin. Wachsendes Interesse verzeichnet sie nicht nur in der Grazer Innenstadt, sondern auch in den neu entstehenden Stadtteilen. Wobei eine gute Nachricht sei, dass „die physischen Geschäfte ein Revival erleben“, analysiert Walter Wölfler, Head of Retail bei CBRE Austria. Insbesondere Lebensmittel, Kosmetik sowie Schmuck und Luxuswaren würden vor allem aufgrund des besseren Services und des Gesamterlebnisses wieder vermehrt im stationären Handel gekauft. „Auch die sehr expansiven Diskonter wachsen primär stationär.“

Inflation bremst

Momentan bremse aber die Inflationsentwicklung die Erholung des Handels, sodass trotz nominaler Umsatzsteigerung in einigen Sortimentsbereichen real ein Minus eingefahren werde. „Allerdings gibt es gerade im Fashionbereich gravierende Performance-Unterschiede zwischen einzelnen Retailern. Daher sind sowohl Immobilienentwickler wie auch Investoren sehr selektiv bei der Beurteilung des Mietermix in Retailimmobilien“, sagt Wölfler. Die Retailmieten in der Innenstadt liegen aktuell zwischen 40 und 80 Euro pro Monat.

Den Grazer Büromarkt wiederum hat man kürzlich bei Remax Commercial genauer unter die Lupe genommen. Wie fast alle Büromärkte außerhalb von Wien sei auch jener in Graz von einem geringen Angebot an hochwertigen Büroflächen gekennzeichnet, „die – wenn vorhanden – oftmals deutliche Einschränkungen bei der Flächengröße aufweisen“. Daher sei es nachvollziehbar, dass bei Immobilienneuentwicklungen „auch ein gesunder Fokus auf Büronutzungen gelegt wird“. Die Immobilienentwickler in Graz würden diesen Weg bereits seit ein paar Jahren sehr konsequent gehen, sagt Alois Marchel von Remax Commercial Graz in einer Aussendung.

Im Jahr 2021 wurden mit dem Quartier Hoch Zwei mit rund 18.500

Der Smart Tower Graz steht kurz vor der Fertigstellung.

Foto: Trivalue

Quadratmetern auf den ehemaligen Reininghausgründen und der aktuellen Bauphase im Technopark Raaba 2 nennenswerte Projekte fertiggestellt. Aktuell steht der Smart Tower Graz in der Smart City Graz mit rund 6000 Quadratmetern kurz vor der Fertigstellung. Das Objekt wurde durch die Union Investment angekauft, der Vermietungsgrad lag im Jänner 2023 bei rund 65 Prozent. Die Mieter sind vor allem Immobilien- und IT-Unternehmen sowie Finanzdienstleister. Insgesamt werden in der Smart City Graz rund acht Hektar bebaut, die Wohn-, Büro-, und Geschäftsflächen vereinen. „Neue Projekte werden am Markt aktuell sehr gut aufgenommen“, resümiert Marchel. Wegen der Fertigstellung hochwertiger Neubauten steigen auch die Spitzenmieten. „Wir sehen bereits teilweise Angebote mit 16 Euro pro Quadratmeter und sind gespannt zu sehen, wie nachhaltig sich diese Preisvorstellungen am Grazer Markt realisieren lassen.“ (red)

Objekt der Woche

WOHNEN AM SALBERG

- Provisionsfreie Eigentumswohnungen, direkt vom Bauträger
- Preis: € 225.000,– bis € 314.000,–
- Zimmeranzahl: 2–4, Wohnfläche: 56 und 92 m²
- Bezugsfertig: Ende 2024, Kategorie: Gehoben
- Zweitwohnsitzwidmung, Freizeitimmobilie
- 45 barrierefreie Eigentumswohnungen in naturverwöhnter Lage in Liezen mit unverbaubarem Blick ins Ennstal. Das Projekt wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und verfügt über eine Tiefgarage. In ca. 45 Minuten erreicht man einige Ski- sowie Wandergebiete.

WOHNZONE

Rene Eisl
+43 664 14 47 366
info@wohnzone.com
www.wohnzone.com

Objekt der Woche

TAUERN QUARTETT SCHLADMING

- Provisionsfreie Eigentumswohnungen, direkt vom Bauträger
- Preis: € 489.000,– bis € 1.120.000,–
- Zimmeranzahl: 2–4, Wohnfläche: 57 und 119 m²
- Bezugsfertig: Ende 2024, Kategorie: Gehoben
- 48 barrierefreie Eigentumswohnungen in ruhiger Lage in Schladming. Die Liftstation Planai-West ist nur 8 Gehminuten entfernt. Das Projekt wird in Niedrigenergiebauweise errichtet, hochwertige Ausstattung. Die Einheiten verfügen über Terrasse, Garten oder Balkone. Kellerabteile, Tiefgarage und Lift in alle Stockwerke runden das Wohnangebot ab.

WOHNZONE

Rene Eisl
+43 664 14 47 366
info@wohnzone.com
www.wohnzone.com