Ein Platz am Wörthersee? Nur noch für Millionäre

Grundstücke, die vor 15 Jahren noch 1,5 Millionen Euro kosteten, werden am Wörthersee heute um bis zu sieben Millionen Euro verkauft. Unterdessen versucht die Seeuferkommission öffentliche Seezugänge zu sichern.

Bernadette Redl

SEIDL IMMOBILIEN

Am Wörthersee haben sich die Preise für Grundstücke binnen weniger Jahre vervielfacht, sagt ein Makler, der auf Seeimmobilien spezialisiert ist. Fast alle Objekte, die er verkauft, kosten ab einer Million aufwärts.

Wer heute eine Wohnung mit Seezugang am Wörthersee kaufen will, muss tief in die Tasche greifen: Einstiegspreise liegen laut dem Kärntner Makler Günther Seidl, der auf Seeimmobilien spezialisiert ist, mittlerweile bei rund 14.000 Euro pro Quadratmeter, in absoluten Spitzenlagen seien sogar bis zu 25.000 Euro möglich. Grundstücke, die vor etwa 15 Jahren noch für 1,5 Millionen Euro verkauft wurden, kosten heute teils sieben Millionen Euro.

Besonders während der Coronapandemie erlebten Seeimmobilien einen starken Boom. Reisen war nur eingeschränkt möglich, gleichzeitig stieg das Bedürfnis nach privaten Rückzugsorten.

Mit den Zinserhöhungen kühlte die Nachfrage zuletzt spürbar ab. Inzwischen ziehe sie aber wieder leicht an, sagt Seidl.

Wie stark die Preise auseinandergehen, hängt vor allem von der Lage ab: Entscheidend ist, ob eine Immobilie direkt am Wasser liegt und über einen eigenen Seezugang verfügt – oder ob zwischen Haus und Ufer noch eine Straße oder Promenade verläuft. Gerade Objekte in erster Reihe hätten sich in den vergangenen Jahren massiv verteuert. In der zweiten Reihe liegen die Quadratmeterpreise derzeit zwischen 9000 und 10.000 Euro. Neben der hohen Nachfrage treiben auch **gestiegene Bau- und Grundstückskosten die Preise nach oben.**

Teuerstes Pflaster

Der Wörthersee gilt dabei als teuerstes Pflaster Kärntens. Für Grundstücke werden dort laut Seidl zwischen 5000 und 7000 Euro pro Quadratmeter verlangt. Deutlich günstiger sei der Ossiacher See, wo die Quadratmeterpreise bei rund 2500 Euro liegen. An manchen anderen Seen ist das Angebot äußerst knapp: Am Millstätter See sei derzeit keine einzige Immobilie am Markt, wodurch sich die Preise laut Seidl nur schwer beziffern lassen.

Die Immobilien, die Seidls Büro derzeit vermarktet, kosten zwischen einer und sechs Millionen Euro. Auffällig ist allerdings ein vergleichsweise günstiges Angebot: Eine 61 Quadratmeter große Wohnung wird für 640.000 Euro angeboten. Der Haken dabei: Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines Hotels, Käuferinnen und Käufer verpflichten sich zur touristischen Vermietung, die vom Hotelbetrieb organisiert wird. Es handelt sich also eher um ein Anlageprodukt als um eine klassische Ferienwohnung zur Eigennutzung. Für Immobilien, die ausschließlich privat genutzt werden können, seien die Preise deutlich höher, sagt Seidl.

An die Kärntner Seen wollen vor allem Käuferinnen und Käufer aus Österreich, sie machen rund 65 Prozent aus. Dahinter folgen Interessenten aus Deutschland sowie vereinzelt Käuferinnen und Käufer aus anderen Ländern. Wer einen Blick ins Grundbuch wirft, wird dort auffallend viele Wiener Adressen finden, sagt Seidl:. „Sie haben großes Vermögen und sind das Zielpublikum Nummer eins."

Die meisten Immobilien werden als Familiendomizile genutzt, besonders in den Sommermonaten. Viele Eigentümerfamilien wechseln sich laut Seidl mit Kindern und Enkeln ab und verbringen mehrere Wochen am See. Trotzdem handle es sich großteils um Zweitwohnsitze: „Insgesamt ist es eine Wochenendgeschichte." Immer wieder würden auch Kärntnerinnen und Kärntner zu den Käufern zählen.

Öffentliche Seezugänge

Während Luxusimmobilien um mehrere Millionen Euro verkauft werden, gibt es seit Jahrzehnten Kritik an den vielen privaten Uferflächen und den vergleichsweise wenigen öffentlichen Seezugängen in Kärnten. **Das jetzt noch zu ändern, hält Seidl für kaum möglich, nicht zuletzt wegen der stark gestiegenen Preise. Gemeinden hätten es in den vergangenen Jahrzehnten vielfach verabsäumt, rechtzeitig Grundstücke anzukaufen.** Heute sei das angesichts enormer Wertsteigerungen „kaum noch finanzierbar". Vor allem auch, weil viele Gemeinden unter Budgetdruck stehen.

Als Lösung für das Problem wurde 2023 die sogenannte Seeuferkommission gegründet, die aus Mitteln der Motorbootabgabe öffentliche Seezugänge schaffen soll. Laut einer Anfrage des STANDARD an die Kommission umfasst der Fonds derzeit rund 9,2 Millionen Euro. Damit werden aktuell 30 freie und abgesicherte Zugänge zu Kärntner Seen finanziert, heißt es von der Vorsitzenden Sandra Preiml. Außerdem seien in den vergangenen Jahren Projekte zur Verbesserung der ökologischen Situation der Seen unterstützt worden, darunter ein Schilfschutzzaun am Wörthersee zur Sicherung der Wasserqualität sowie ein Forschungsprojekt der FH Kärnten. Zuletzt beschloss die Landesregierung ein Projekt der Tourismusregion Wörthersee zur Renaturierung von Seeufern. Gleichzeitig würden Bemühungen laufen, weitere Grundstücke am See anzukaufen. Man befinde sich derzeit noch „in der Bewertungsphase", heißt es.

Makler Günther Seidl begrüßt zwar grundsätzlich die Bemühungen um mehr öffentliche Zugänge, verweist aber zugleich auch auf die historische Entwicklung rund um den Wörthersee. Anders als etwa am Tegernsee in Bayern, wo die erste Reihe vielerorts öffentlich geblieben sei, hätten die Grundstücke in Kärnten schon immer direkt bis ans Wasser gereicht. „Es hat nie mehr öffentliche Zugänge gegeben", sagt er.

Auch die Debatte über Zweitwohnsitze begleitet den Kärntner Immobilienmarkt seit Jahren. Seidl sieht als Makler für Ferienimmobilien darin naturgemäß vor allem wirtschaftliche Vorteile für die Region. ***Die Wertschöpfung durch Eigentümerinnen und Eigentümer*** von außerhalb sei beträchtlich. Menschen mit Zweitwohnsitzen seien „kapitalkräftig und geben viel Geld beim Shoppen und in den Restaurants aus", sagt er.

Kaum neue Projekte

Wie sich der Markt der Kärntner Seeimmobilien weiterentwickelt, ist aktuell offen. Neue Bauprojekte direkt am See seien mittlerweile kaum noch realisierbar. Einerseits fehle oft der politische Wille, andererseits seien solche Vorhaben aufgrund der explodierten Grundstückspreise wirtschaftlich nur schwer umsetzbar, sagt Seidl.

Hinzu komme die angespannte Lage vieler Projektentwickler. Gerade Ferienimmobilien müssten stark vorfinanziert werden, weil Käuferinnen und Käufer erst zugreifen, wenn Projekte fertiggestellt sind. „Die Leute wollen sehen, was sie kaufen, weil sie ja kein dringendes Wohnbedürfnis haben", sagt Seidl. Die Wohnung am See ist für viele eben kein notwendiger Wohnraum, sondern ein Luxus für freie Tage.

SEIDL IMMOBILIEN

Aktuell wird etwa das Penthouse in den Schlossresidenzen in Velden um 5,59 Millionen Euro verkauft. Die 290 Quadratmeter große Wohnung bietet vier Loggien, Dachterrasse, privaten Seezugang sowie ein Spa, Concierge- und Security-Service.