



## Strandquartiere in Sicht

Domizile am Wörthersee im großen Überblick: was aktuell am See zu kriegen ist, wo die Preise heuer liegen und wohin die Reise bei Immobilien am Wasser geht.

HELGEBAUER

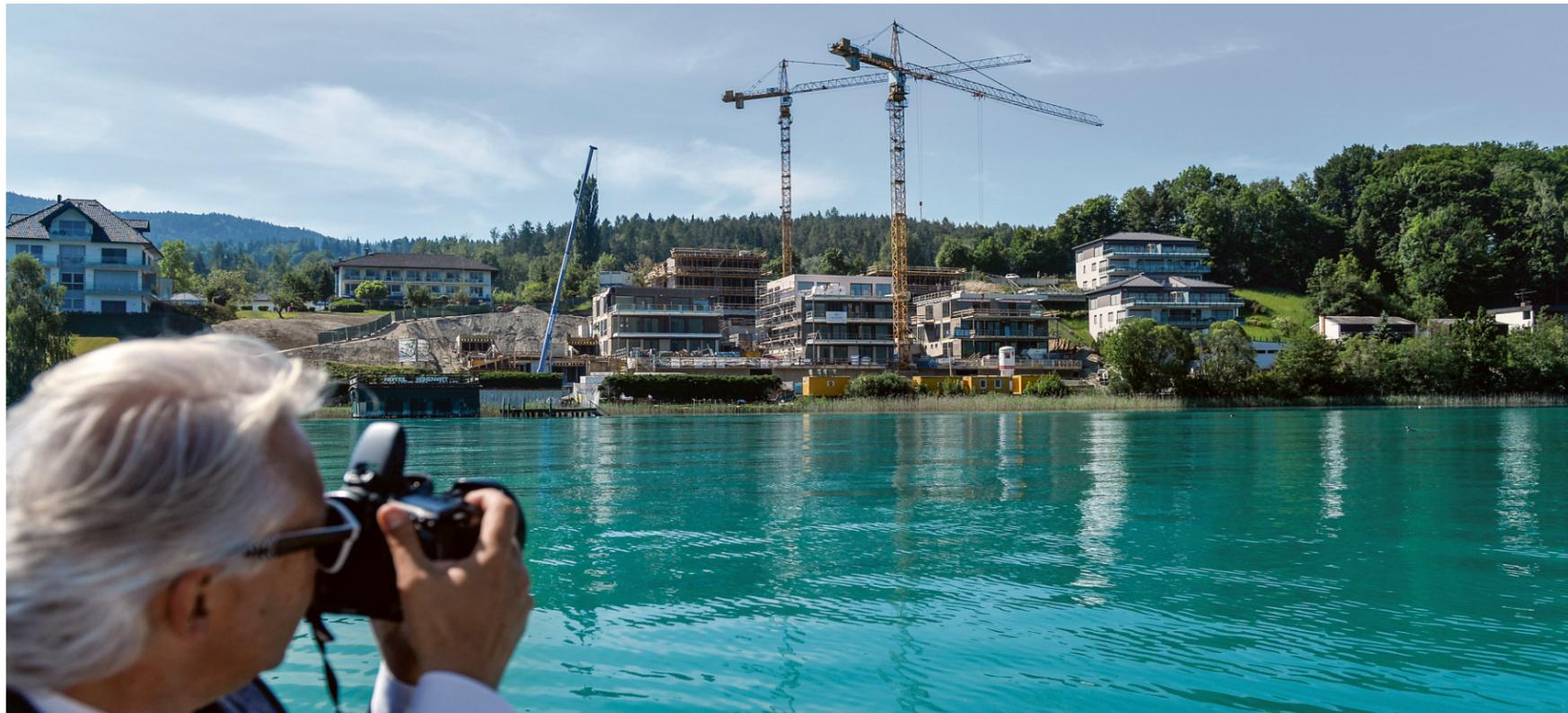


**Führungen.** Günther Domenigs Steinhaus am Ossiacher See hat bis Oktober wieder jeden Mittwoch von 11 bis 19 Uhr geöffnet. [www.steinhaus-domenig.at](http://www.steinhaus-domenig.at)



**Buchtipps.** Gartenjournalistin Victoria Wegner führt durch zehn Mini-Grünoasen mit Format. Große Ideen für kleine Gärten, Callwey-Verlag, 160 Seiten, 30,80 Euro.

Heute mit  
**219**  
Angeboten  
auf 28 Seiten



**Wörthersee – der größte See Kärntens**

Er ist 19,39 Quadratkilometer groß und erstreckt sich in Ost-West-Richtung über 16,5 Kilometer. Die maximale Breite beträgt 1,7 km.



**Riesenbaustelle „Hermitage“:** In der Nähe des Golfplatzes Dellach entstehen fünf Villen, die teils als Hauptwohnsitz, teils zur Vermietung genutzt werden können

HELGE BAUER (11), KOLLITSCH/KK (2)

**Freie Immobilien am Wörthersee**

**Rarität:** Freies Seegrundstück am Nordufer bei Pörtschach: 300 Quadratmeter Seebaugrund, ein Gebäude bis 150 Quadratmeter kann errichtet werden. Preis: 1,15 Mio. Euro.

[www.atv-immobilien.at](http://www.atv-immobilien.at)

**Anwesen:** Villa mit Seegrund am Südufer. Parkähnliches Grundstück mit 4500 Quadratmetern, Villa aus den 1950er-Jahren, 1996 aufwendig renoviert. Seegrund samt Steg und Badehütte. Kaufpreis auf Anfrage.

[www.seeimmobilien.at](http://www.seeimmobilien.at)

**Gebrauchte Seewohnungen:** Penthouse in Krumpendorf, 150 Quadratmeter mit großer Terrasse: 1,6 Mio. Euro. Wohnung im Werzer's in Velden, 60 Quadratmeter, Terrasse: 640.000 Euro (optional mit azurblauem Ferrari – nicht im Preis inbegriffen).

[www.woerthersee-immobilien.gmbh](http://www.woerthersee-immobilien.gmbh)  
**Südufer:** Exklusive Seewohnung mit Zugang zu großem Badestrand. 108 Quadratmeter, Terrasse, Eigengarten. Nahe Golfclub Dellach. Kaufpreis: 1,15 Mio Euro. [www.seidl-immobilien.at](http://www.seidl-immobilien.at)

# Der Platz am Wasser wird knapp

Immobilien am Wörthersee: Die Nachfrage ist ungebrochen, das Angebot wird kleiner. Und die Preise heben ab.

Von Johanna Wohlfahrt

Es ist dieses satte, fast wirkliche Türkis, in das sich der Wörthersee jedes Jahr pünktlich vor dem Sommer hüllt: Man muss es, egal ob Einheimischer oder Gast, einfach ungläubig anstarren, man muss den See mit den Augen abwandern. Dieses Türkis – es beruhigt. Und es weckt den Wunsch, zu bleiben.

Ein Haus am See. Das wär's! Wenn das nicht geht, zumindest eine Wohnung. Mit Seezugang, idealerweise. Aber unbedingt

mit Seeblick. Um wenigstens die Augen am türkisen Farbenspiel zu weiden.

**Wohnen am See**, das wollen sehr viele. Nur für wenige wird es Realität. Angebot und Nachfrage sind am Immobiliensektor rund um den Wörthersee weit weg von so etwas wie Ausgeglichenheit. „In den letzten zehn Jahren hat sich das Immobilienangebot am See merklich verknappt. Vor allem das Angebot bei den Seeliegenschaften hat abgenommen. Wenn es heute fünf freie Objekte zugleich gibt,

ist das viel. Das war vor ein paar Jahren noch anders“, berichtet Doris Scarpatetti-Matheis, Geschäftsführerin der Wörthersee Immobilien GmbH in Velden. Auch Alexander Tischler von ATV Immobilien bestätigt: „Die Nachfrage ist ungebrochen. Trotz jährlicher Preissteigerungen von sicher fünf Prozent.“ Scarpatetti-Matheis würde hier sogar höher ansetzen: „Ich würde eher sagen, fünf bis zehn Prozent.“

Diese Wertsteigerung führe freilich dazu, dass jene, die bereits besitzen, kaum verkaufen

wollen. „Der Wörthersee ist ein teures Pflaster. Aber zwei bis fünf Jahre später sagt dann jeder, der gekauft hat: Gott sei Dank!“, sind sich die Makler einig.

**Preislich:** Wo pendelt sie sich nun heuer ein, die Residenz am See? Scarpatetti-Matheis: „Wieder weiter oben. Sogar gebrauchte Wohnungen mit Seezugang werden mittlerweile um 10.000 Euro pro Quadratmeter angeboten.“ Sie weiß von einer frei gewordenen Wohnung im „Wallerwirt“ in Pörtschach: 100

Quadratmeter mit Garten schlagen mit 950.000 Euro zu Buche. Im neuen Projekt „LaisSeefaire“ in Pörtschach gibt es den Quadratmeter ab 8500 Euro. Die besseren Angebote kosten aber auch 13.000 Euro pro Quadratmeter aufwärts. Luxuspenthäuser am See steigen bis auf 17.000 Euro. Kleine Ufergrundstücke, die als Badeplatz genutzt werden können, kommen sowieso nur alle heiligen Zeiten auf den Markt. „Wenn, dann um Quadratmeterpreise bis 7000 Euro, je nach Lage und Zufahrtsmöglichkeit“, erklärt

Alfred Tischler, Seniorchef von ATV Immobilien.

Es gibt natürlich bessere und schlechtere Lagen, wie überall. Die gute Infrastruktur in den Ortszentren kostet immer extra. Ebenso wie die Sonnenlage und die Aussicht auf die Karawankengipfel am Nordufer. Allerdings abhängig von der Nähe der Bahntrasse, die hier verläuft. „So passiert es, dass in manchen Anlagen die Eckwohnungen aufgrund der höheren Lärmbelastung günstiger sind

**Fortsetzung auf Seite 4**



Villa Rainer. Hier sollen Suiten und Appartements entstehen



Veldener Bucht: Im Frühjahr 2018 sind die neun Appartements fertig



„LaisSeefaire“ in Pörtschach: Edel-Appartements in ruhiger Bucht



Gelegenheit: Im Wallerwirt steht eine Gartenwohnung frei



Vom See aus gibt's den besten Überblick über das aktuelle Immobilienangebot (rechts). Velden steuert gegen: mit einer zweijährigen Baupause am Ufer (oben)



„Das Immobilienangebot am See hat sich in den letzten zehn Jahren sehr verknappert. Fünf freie Objekte sind jetzt schon viel.“  
Doris Scarpatetti-Matheis



„Die Toplagen sind abhängig von der Infrastruktur, der Sonneneinstrahlung und dem Blick aufs Bergpanorama.“  
Alfred Tischler



„Am See gibt's keine Schnäppchen, aber steigende Preise. Viele sind traurig, dass sie vor Jahren nicht zugeschlagen haben.“  
Alexander Tischler

Fortsetzung von Seite 3

als die mittig gelegenen Wohnungen“, sagt Alfred Tischler. Sohn Alexander Tischler stellt aber grundsätzlich klar: „Wer günstig kaufen will, ist hier falsch. Am Wörthersee gibt's keine Schnäppchen.“

**Neue Projekte aber schon:** das erwähnte „LaiSeefaire“, ab 2018 Wohneinheiten im „Hermitage“ in Dellach, das Appartementhaus von Boote Schmalzl in Velden. Zuletzt wurde bekannt, dass die Riedergarten Porr Hol-

ding die altherwürdige Villa Rainer in Pörtschach erworben hat und dort 61 Suiten sowie 32 Appartements plant.

Ein Modell, das sich bei Wohnungen am See mehr und mehr durchsetzt, sind die „servicierten Wohnungen“. Man bekommt dabei Eigentum plus Dienstleistungen wie Reinigung oder Aufheizen vor Ankunft. „Viele Bauträger springen auf diesen Trend auf, weil diese Objekte dann auch eine touristische Widmung bekommen“, sagt Scarpatetti-Matheis. So oder so: „Pro Jahr kommen

20 bis 30 Wohnungen dazu“, schätzt Alexander Tischler. Nachsatz: „Das wird in Zukunft sicher weniger werden.“

**Denn die Front** wird breiter gegen den reinen Appartement-Boom, der große Wohnbauten am Ufer hinterlässt, die viele Monate im Jahr leer stehen. Beispiel Velden: Der am dichtesten verbauten Uferlinie des Sees wurde von der Gemeinde Velden eine zweijährige Verschonung verordnet. In Form einer Bausperre in Ufernähe. Bauträger, Anleger und

Eigentümer versus Ortsbildpflege, Naturschutz und Tourismus. Interessenskonflikte, die unter einen Hut gebracht werden müssen. Alfred Tischler meint: „Oberstes Ziel muss für alle das Wohlbefinden am Wasser sein. Und das geht nur in einer Kombination aus intakter Natur und Wohnkomfort.“ Scarpatetti-Matheis beobachtet, „dass auch die Bauträger sensibler geworden sind. Sie legen es nicht mehr darauf an, jeden Quadratmeter am See auszureizen“. Durch das Geizen mit Freizeitwohnsitzwidmun-

gen wird den sogenannten „kalten Betten“ in den Appartementbauten zudem behördlich oft ein Riegel vorgeschoben.

Kurz: Das Angebot wird knapper werden rund um den See. Und die Immobilienpreise werden wohl noch höher. Unberührt von all diesem Gerangel um den schönsten Platz am Wasser bleibt die Attraktivität des Wörthersees: sein Filmflair, seine klimatisch begünstigte Lage, seine rasche Erreichbarkeit von den Ballungszentren aus – und sein kräftiges, schimmerndes Türkis. Das vor allem.

## Schöne Erinnerungen machen Käufer

Viele Kunden waren schon als Kind am See. Meist sind sie Österreicher oder Deutsche.

Wer kauft nun wirklich am hochpreisigen Wörthersee? Gibt's den typischen See-Immobilienkunden? „Die Seeliegenschaften gehen sehr oft an Unternehmer und Industrielle aus Österreich. Häufig auch aus Kärnten“, sagt Alfred Tischler von ATV Immobilien. Ausländische Kunden würden eher auf das konzentrierte Angebot von Appartementanlagen Wert legen.

Die Hauptherkunftsländer der Kunden von Wörthersee-Immobilien sind laut Doris Scarpatetti-Matheis nach wie vor Österreich und Deutschland. Und Branchenkollege Alexander Tischler bemerkt: „Viele haben tatsächlich schöne Kindheitserinnerungen an den See und wollen das auch ihren Kindern ermöglichen.“ Zum Teil sei schon die zweite Generation von Unternehmer-

familien am größten See Kärntens ansässig.

Für Unsicherheiten auf Kundenseite sorgt in letzter Zeit die Bahntrasse am Nordufer, die ja mit dem Ausbau der Koralmbahn bzw. der baltisch-adriatischen Achse viel intensiver als jetzt genützt werden soll. Auch die Frage nach einer Freizeitwohnsitzwidmung rückte in den Vordergrund, berichtet Scarpatetti-Matheis.

### Weitere Projekte an Kärntner Seen

**Ossiacher See:** „Augenweide“ nennt sich das Projekt von Kollitsch Immobilien in Alt-Ossiach: Hier entstehen in Ruhelage zwei Häuser mit je 10 Wohnungen direkt am See, zwischen 29 und 94 Quadratmetern. Mit Privatbadestrand. [www.kollitsch.eu](http://www.kollitsch.eu)  
**Millstätter See:** Der denkmalgeschützte Lindenhof im Zentrum Millstatts wurde aufwendig revitalisiert. Beispielangebot: eine Wohnung im „Braustöckl“, 2. Oberge-

schoß, Blick in den Innenhof, 77,85 Quadratmeter, Kosten: 285.000 Euro. Zum Lindenhof gehört auch eine Seeterrasse sowie ein Seezugang. [www.sreal-egger.at](http://www.sreal-egger.at)  
**Magdalensee:** Der See ist ein Insidertipp, selbst für Villacher. Hier errichtete Kollitsch eine nun bezugsfertige Anlage und bietet 30 Wohnungen, jede mit Panoramablick auf den See sowie eigener Kabine am Privatbadestrand. [www.kollitsch.eu](http://www.kollitsch.eu)



Ruhelage und Badestrand: Projekt „Augenweide“ in Alt-Ossiach



Der Magdalensee nahe dem Villacher Zentrum ist an sich ein Geheimtipp. Hier entstand eine Appartementanlage mit Privatbadestrand