

El Dorado für leistbare Ferienimmobilien

In diversen Kärntner Schi- und Seen-gebieten sind Kleinwohnungen für moderate 40.000 Euro zu haben. Im Luxus-Hotspot am Wörthersee dreht sich derweil das Gedankenkarussell um ein anderes Thema. Stichwort: Motorbootlizenzen.

Elitäre Aufregung im südlichen Bundesland: Eine von der Kärntner Landesregierung geplante neue Schifffahrtsverordnung sieht vor, dass Motorbootlizenzen künftig zurückgegeben werden müssen. Gegen eine Anmeldegebühr von hundert Euro soll jedermann eine der streng limitierten Lizenzen erwerben können, statt wie bisher hunderttausende Euro für die Genehmigung und das Boot zu bezahlen. Einigen Maklern stößt die mögliche Neuregelung bitter auf. Schließlich ließen sich Luxusimmobilien an Kärntner Seen – vor allem am noblen Wörthersee – ohne die Lizenz schwerer vermarkten. „Das stellt auf dem Immobilienmarkt in unserem Bundesland lediglich ein Randthema dar. Wir sind mit relevanteren Herausforderungen befasst“, rückt Michael Fohn, Fachgruppenobmann der Kärntner Immobilien- und Vermögenstreuhand, diese Problematik ins rechte Licht. Er betont jedoch in einem Atemzug, dass er mit der allgemeinen Marktsituation derzeit durchaus zufrieden ist.

Die sprichwörtlichen Wellen wegen der neuen Schifffahrtsverordnung schlagen wie erwähnt am Wörthersee besonders hoch, weil es sich bei ihm unverändert um den Luxus-Hotspot des Bundeslandes handelt. Vor allem Wiener zeigen Interesse. Größere Grundstücke beziehungsweise geräumigere Objekte kommen in der ersten Uferreihe nur selten auf den Markt. Entsprechend schwer haben es die Makler, an solche Liegenschaft

„Luxusimmobilien in 1A-Lagen am Wörthersee gehen immer. Ihre Vermarktung ist jedoch teuer.“

Michael Fohn, Fachgruppenobmann der Kärntner Immobilien- und Vermögenstreuhand



zu gelangen. Fohn erläutert dazu: „Luxusimmobilien in derartigen 1A-Lagen gehen immer. Ihre Vermarktung ist jedoch teuer, wobei die Makler die zu ergreifenden Werbemaßnahmen vorfinanzieren müssen.“

Zweitwohnsitze am Wörthersee nicht nur im Sommer genutzt

Im Übrigen zeigt ein neuer Trend am Wörthersee, dass sich die Bewohner an ihren Zweitwohnsitzen nicht mehr bloß im Sommer erfreuen wollen. Vielmehr nutzen sie sie während des ganzen Jahres. Da Skigebiete nicht weit entfernt sind, kommen viele verstärkt im Winter. Das, obwohl einige, die am Wörthersee ein exklusives Domizil haben, auch über eine Immobilie in Kitzbühel verfügen oder dort nach einer solchen suchen. Die Achse Wien – Wörthersee – Kitzbühel wird in diesen Kreisen immer gängiger.

Abseits vom absoluten Luxussegment unterstreicht Gerhard Barta, Geschäftsführer der Barta Immobilientreuhand GmbH in Villach, dass Kärnten ein Spezialist für leistbare Ferienwohnungen in Schi- und Seengebieten ist. „Die Käufer kommen vorwiegend aus Österreich, Italien, Deutschland und zunehmend mehr aus Slowenien und Kroatien. Für eine Kleinwohnung kann man bereits ab moderaten 40.000 Euro dabei sein. Bad Kleinkirchheim und Nassfeld bildeten vor rund sechs Jahren eine Ausnah-





← Während des Hypes vor sechs Jahren konnte eine Wohnung mit 80 Quadratmetern in Bad Kleinkirchheim (Foto) und Nassfeld durchaus 400.000 Euro kosten. Nun kommen viele dieser Objekte wieder auf den Markt, sind um diesen Preis allerdings nicht zu verwerten.

© Immobilienring IR



„Die Bauträger konnten bis 2015 in Kärnten bei ihren Objekten nach freiem Ermessen die Verteilung nach Haupt- und Zweitwohnsitzen vornehmen.“

Gerhard Barta, Geschäftsführer der Barta Immobilienreuehand GmbH

me. Während dieses Hypes konnte eine Wohnung mit 80 Quadratmetern auch schon 400.000 Euro kosten. Käufer waren vor allem Italiener, die nun ihre Zweitwohnsitze auch in ihrem Heimatland empfindlich versteuern müssen. Nun kommen viele dieser Objekte wieder auf den Markt, sind um diesen Preis allerdings nicht zu verwerten“, so Barta, der gleichzeitig Vorstandsmitglied beim Immobilienring IR ist.

2015 Immobiliendeals um 1,2 Milliarden Euro

Sehr wohl verwertet wurden im Vorjahr in Kärnten laut Zahlen von Re/Max 7871 Objekte; somit um 1014 beziehungsweise 14,8 Prozent mehr als 2014. Der „Durchhänger“ von 2013 konnte somit ausgemerzt und das Rekordniveau von 2012 übertroffen werden. Der Gesamtwert der Immobilienverkäufe im südlichen Bundesland lag 2015 bei rund 1,2 Milliarden Euro. Die Re/Max-Auswertung betrachtet bei Statutarstädten Stadt und Landbezirk gemeinsam. Demnach überholten Villach Stadt plus Land gemeinsam die Landeshauptstadt nach Preis und Menge. Der Metropolenvergleich stellte allerdings die gewohnte Ordnung wieder her: Klagenfurt Stadt und Land kamen auf 2560 Objekte um 473 Millionen Euro, dagegen Villach Stadt und Land auf 1786 Objekte um 318 Millionen Euro. Die Landeshauptstadt konnte ergo im Vorjahr 39,7 Prozent des Handelwertes für sich verbuchen, Villach 26,7 Prozent. Damit spielten sich zwei Drittel des

gesamten Kärntner Immobilienmarktes in diesen beiden Zentren ab. Extrem stark in der Relation zu den restlichen Bezirken lagen Spittal/Drau mit 1079 Verbücherungen im Gegenwert von 129 Millionen Euro. Highlights der Kärntner Immobilientransaktionen bildeten in Villach ein Gebäudekomplex um 11,7 Millionen Euro, eine Liegenschaft in Wolfsberg um 9,5 Millionen Euro, ein Gebäude in Klagenfurt um 9 Millionen Euro sowie ein Gebäude am See um 8,5 Millionen Euro in Pörtlach.

Derzeit gibt es jedenfalls laut Barta in den Städten Klagenfurt, Villach, Spittal/Drau und St. Veit ein ausreichendes Angebot an neuen Eigentumswohnungen. Es handelt sich vorwiegend um gewerbliche Bauträger, die hier aktiv sind. Für die Zukunft ortet der Geschäftsführer der Barta Immobilienreuehand GmbH aufgrund der Novellierung der Bauordnung allerdings einen Unsicherheitsfaktor: „Die Bauträger konnten bis 2015 in Kärnten nach freiem Ermessen bei ihren Objekten die Verteilung nach Haupt- und Zweitwohnsitzen vornehmen. Diese Option ist gefallen. Die Gemeinden müssen die Widmungen striktest beachten und Sondergenehmigungen werden kaum erteilt. Die Auswirkungen sind noch unklar.“ Bezüglich Unsicherheitsfaktor führt Fachgruppenobmann Fohn wiederum ins Feld, dass die Banken immer restriktiver agieren. Crowdfunding, wie es das Klagenfurter Unternehmen Riedergarten Immobilien betreibt, bilde eine Alternative. Fazit: Es bleibt spannend in Kärnten. ■