

Ausweichgewässer: Andere Seen haben auch schöne Ufer

Seeresidenzen. Es müssen nicht immer die ganz prominenten Badeplätze sein.

Ist die Nachfrage höher als das Angebot, regelt gemeinhin der Preis den Markt. Manchmal helfen aber auch die ganz großen Budgets nichts – beispielsweise an den beliebtesten Seen Österreichs, wenn es um Liegenschaften direkt am Wasser geht. Egal, ob am Wörther-, Wolfgang- oder Attersee: Selbst für Käufer, die bereit sind, höhere Millionenbeträge für das berühmte Haus am See auszugeben, heißt es an diesen Gewässern fast immer: Bitte warten.

Lange Vormerklisten

Die Vormerklisten sind lang, und die sogenannte Vermarktungsdauer, die anderswo bei Millionenobjekten gern in Monaten oder Jahren angegeben wird, bemisst sich bei echten Seeliegenschaften eher in Stunden oder Tagen. Was manch potenziellen Käufer, der die Sommer am eigenen Strand verbringen möchte, während die Kinder noch klein sind, auf den Gedanken bringt, dass andere Seen auch schöne Ufer haben. Ein Zugang, der nicht für alle passt – denn, wenn es um eine gewisse Dichte an Restaurants, Events oder auch Motorbootlizenzen geht, ist ein Ausweichen keine Option. Andere werden aber durchaus dazu gebracht, auf die nicht ganz so prominenten Badestellen des Landes einen Blick zu werfen.

„Gibt es kein passendes Angebot am prominenten Wunschsee, weichen Interessenten bevorzugt auf den Mondsee aus, gefolgt vom Mattsee, dem Obertrumer See und dem Irrsee“, berichtet beispielsweise Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Homes Immobilien von den Alternativen, die im Land Salzburg derzeit gefragt sind. Wobei der Mondsee in den vergangenen Jahren bereits kein Geheimtipp mehr war und von immer mehr Kunden im Luxussegment entdeckt wird – auch, weil er in Sachen Infrastruktur aufgeholt hat. Rauscher nennt die Gründe für die wachsende Popularität: „Die wichtigsten Argumente, die für den Mondsee sprechen, sind die ausgezeichnete Infrastruktur, das Freizeitangebot vom Golfklub über Segeln bis zu kulturellen Veranstaltungen und die rasche Erreichbarkeit der Festspiel- und Einkaufsstadt Salzburg in nur knapp 20 Minuten.“ Das schlägt sich mittlerweile auch in den Preisen nieder:



Seegrundstück am Ossiacher See in Kärnten. [seidl immobilien]

„Hier werden in der ersten Seereihe rund 2000 Euro pro Quadratmeter Grund verlangt, je nach Lage und Seeuferlänge können diese Summen aber auch deutlich höher sein“, berichtet Rauscher.

Leichter in der zweiten Reihe

In der zweiten Reihe werden um die 1000 Euro pro Quadratmeter Grund aufgerufen, wer sich mit einem Seeblick zufrieden gibt, ist laut Rauscher ab 600 Euro pro Quadratmeter Grund dabei. Was im Verhältnis zu den Wasserlagen des Wolfgang- und Attersees allerdings immer noch verhältnismäßig günstig ist, denn dort werden um die 4000 Euro für den Quadratmeter Seegrund aufgerufen – Villa und Bootshaus immer exklusive.

Ähnlich stark nachgefragt sei aktuell der Traunsee, berichtet Marlies Muhr, Inhaberin des gleichnamigen Immobilienunternehmens. Dieser profitiere unter anderem davon, dass dort das ganze Jahr über Leben herrsche. Hinzu komme, dass durch die verschärfte Hauptwohnsitz-Regelung mehr Menschen dauerhaft an den See ziehen, die unter anderem die gute Anbindung von Gmunden an Bad Ischl schätzen. Was allerdings dazu führt, dass die Preise hier schön langsam Atter- und Wolfgangsee-Niveau erreichen – und eine ebensolche Verfügbarkeit: „Es gibt kaum noch etwas, und wenn, können die Preise auch bis 4000 Euro hinaufgehen“, so die Maklerin. Deutlich günstiger geht es dagegen noch am Matt-, Irr- und Obertrumer See, wie Rauscher weiß: „Am Mattsee beginnen die Preise bei 1500 Euro pro Quadratmeter Seegrund, in der zweiten Reihe mit Seeblick bei 700 Euro





Am Traunsee herrscht das ganze Jahr über reges Leben. Im Bild eine Villa, die derzeit in Gmunden zum Verkauf steht (siehe dazu Artikel Seite I6). [muhr-immobilien, finest homes].

pro Quadratmeter. Und da man hier durch die Hanglage auch von weiter hinten einen schöneren Panoramablick hat, gibt es Liegenschaften mit Blick schon ab 600 Euro pro Quadratmeter Grund", sagt Rauscher. Am Irrsee liegen die Preise mit 1200 Euro für Ufergrundstücke, 700 Euro in der zweiten Reihe und 500 Euro für den Blick aufs Wasser noch ein wenig darunter. „Am Obertrumer See gibt es wegen des Schilfgürtels kaum Grundstücke mit direktem Seezugang", berichtet Rauscher. „In der zweiten Reihe beginnen die Preise bei 600 Euro, schöne Aussichten aufs Wasser lassen sich sogar um 400 Euro finden", so die Maklerin.

Womit sich die Lage im Land Salzburg ein wenig anders darstellt als in Kärnten, denn hier unterscheiden sich zwar die Preise für die erste Seereihe mächtig, ein schöner Blick kostet aber auf den Wörthersee nicht viel mehr als jener auf den Ossiacher, Faaker oder den Millstätter See, wie Günther Seidl, Inhaber von Seidl Immobilien, weiß. „Da werden fast dieselben Preise verlangt", sagt der Makler. Allerdings sei es rund um den Wörthersee inzwischen schwierig, noch Gründe mit Blick zu finden, während an den anderen Seen noch einiges verfügbar sei. Was hinsichtlich der potenziellen Wertsteigerung natürlich für ausweichende Käufer eine Überlegung wert sei. Allerdings wisse man auch an den kleineren Seen nicht, inwieweit die Gemeinden in Zukunft hier mit Bauplänen einen Riegel vorschieben könnten.

SEELIEGENSCHAFTEN

Teurer als an Ufern der angesagten Seen geht es in Österreich nur noch im Ersten Bezirk in Wien oder in manchen Lagen von Kitzbühel oder am Arlberg. Am Wörther-, Atter- oder Wolfgangsee werden inzwischen Liebhaberpreise aufgerufen und auch gezahlt, zu bekommen ist trotzdem wenig bis nichts. Was manch einer geduldig aussitzt, während andere einen Blick auf die weniger prominenten, aber nicht minder schönen Seen werfen.

Wenig Angebot

Wenn es um die Preise direkt am See geht, sind die Unterschiede dagegen deutlich. „Am Wörthersee liegen sie bei direkten Seegrundstücken zwischen 4000 und 6000 Euro pro Quadratmeter", berichtet Thomas Hopfgartner, Inhaber von Living de Luxe Real Estate. Und damit deutlich über jenen an den anderen Kärntner Seen. „Am Ossiacher See werden für Seegründe je nach Größe 800 bis 2000 Euro verlangt", so Seidl. Am Faaker und am Millstätter See liegen sie rund 20 Prozent über jenen des Ossiacher Sees – allerdings gilt hier ebenfalls die „Gut, aber aus"-Regel. „Am Millstätter See sind in fünf Jahren lediglich drei See-Objekte verkauft worden, da das Nord- und Südufer im Familienbesitz und fast unverbaut sind", sagt Seidl. Ähnlich sei die Angebotslage am Faaker See, wo es direkt am Wasser „fast nix gibt".

Eine Option für jene, die sich ihren Traum vom Badesteg in Kärnten vielleicht nicht um jeden, aber um einen höheren Preis erfüllen wollen, ist aktuell der Keutschacher See: Der steht als kompletter See um kolportierte 30 Millionen zum Verkauf – alle Ufergrundstücke inklusive. (sma)

