

SEE

Raritäten

Ob ruhiges Gewässer oder Segler-Hotspot: Wer vom eigenen ANWESEN aus ins kalte, klare Wasser eintauchen möchte, der muss auf dem Markt derzeit heiße Preise akzeptieren.

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBERG

Trügerische Idylle. An den Seeufern, etwa am Fuschlsee, herrscht Käufergedränge.

Was macht einen See zu einem angesagten See? Welche Faktoren braucht es, um die vielleicht nicht immer Schönen, aber zumindest Reichen dazu zu motivieren, 6000 Euro für einen Quadratmeter Grund auszugeben, Villa inklusive? „Die geografische Lage der Seen und ihre Erreichbarkeit spielt bei den Käufern eine große Rolle“, berichtet Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Homes Immobilien. „Der Attersee ist ein Favorit bei den Wienern, Nieder- und Oberösterreichern, vor allem der nördliche Teil, der über den Autobahnanschluss gut angebunden ist“, erzählt die Maklerin. „Der Wolfgangsee ist sowohl bei den Salzburgern als auch den Steirern und im Westen Österreichs sehr gefragt und Liebling der Salzburger ist neben dem Mondsee mit dem direkten Autobahnanschluss der A1 und dem nah gelegenen Fuschlsee auch das Trumer Seengebiet mit Mattsee und Obertrumersee.“



Außerdem geht es natürlich um die Frage, was man am Wasser vor allem suche. „Zum Beispiel, ob und wie schnell ich Bootfahren möchte“, bringt es Alexander Kurz, Inhaber der Real Kanzlei Kurz in Salzburg, auf den Punkt. Daher zieht es die Segler traditionell an den Attersee, wo es auch den prestigeträchtigen Yachtclub gibt, außerdem sind hier wie am Wolfgang- und Traunsee Motorboote unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt. Am Mondsee sind diese untersagt, was wiederum dem Ruhesuchenden Klientel gut gefällt. Und wo die Freunde sind, spielt ebenfalls eine große Rolle, wie Walter Mairinger, Inhaber von Attersee Exklusiv Immobilien, berichtet. „Das Umfeld, die Freunde, die schon da sind, das ist ganz wichtig, viele gehen dorthin, wo sie schon jemanden kennen, mit dem sie golfen können.“ In Zeiten des Home-Office, in denen man durchaus mehr Zeit im Seedomizil verbringen kann, habe dieser Faktor noch einmal an Bedeutung gewonnen. „Und dann gibt es natürlich noch die Attersee- und die Wörthersee-Fraktion“, fügt Mariniger lachend hinzu.

Zwei Gruppierungen, die derzeit zumindest eines gemeinsam haben: Das Problem der leeren Portfolios. „Wir sind seemäßig beinahe ausverkauft und haben derzeit einen absoluten Verkäufermarkt“, fasst es Kurz zusammen. Was für Seeliegenschaften nicht unbedingt ein Novum ist – in Zeiten, in denen extrem viel Geld auf dem Markt ist und sich kaum jemand von seinem Grundbesitz trennt, verschärft das die Nachfrage und damit die Preise aber deutlich. „Diese sind an den Salzburger Seen aufgrund der großen Nachfrage im vergangenen Jahr durchschnittlich im niedrigen zweistelligen Bereich gestiegen“, berichtet Rauscher. Und haben damit teils Rekorde erzielt: „Grundstücke direkt am See gibt es je nach Größe und Bebaubarkeit unter 5000 Euro pro Quadratmeter nicht mehr“, so Mairinger, teilweise werde es fünfstellig, etwa dann, wenn es sich um kleine Seegründe handle. „Da werden für ein 300 Quadratmeter Grundstück mit einem Gebäude darauf, das abgerissen wird, drei Millionen bezahlt.“

Von See zu See pilgern. Auch für gute Aussichten ohne Seezugang werden inzwischen knapp unter 1000 Euro auf dem Quadratmeter aufgerufen, „da haben sich die Preise in den vergangenen drei bis vier Jahren verdoppelt bis verdreifacht“, sagt der Makler. „Was auch mit dem Nachfrage- druck von Bauträgern aus der Stadt Salzburg zusammenhängt, die dort nichts mehr finden.“ Wer sich mit einem Platz in der Nähe des Sees zufrieden gibt, findet mit 300 bis 450 Euro das Auslangen – wobei es natürlich immer auf den See und die Lage am See ankommt. Allerdings holen auch die kleinen Seen in Ermangelung von Angeboten an den großen kontinuierlich auf. „Für die raren

„Wir haben derzeit einen absoluten Markt für Verkäufer.“

ALEXANDER KURZ

Hoch und höher

Im Süden. Selbst in Kärnten, wo die Regelungen, die das Entstehen weiterer Zweitwohnsitze verhindern sollen, im Vergleich etwa zu Salzburg noch recht lax gehandhabt werden, fehlt es mehr denn je an Nachschub für Liegenschaften mit ein bisschen See oder zumindest -blick. Für Eigentum in Luxusanlagen mit Seezugang werden jetzt 24.000 Euro für den Wohnquadratmeter mit direkter Seelage gezahlt; die Reise geht zu 25.000 bis 30.000 Euro.

Im Salzburgerland. An den Salzburger Seen kosten Grundstücke direkt am See ab 5000 Euro pro Quadratmeter, selbst für gute Lagen ohne Seezugang bezahlt man bis an die 1000 Euro. Neben den „klassischen“ Seen wie Atter- oder Wolfgangsee holen auch immer mehr die kleineren Gewässer, etwa Mondsee, Mattsee, Obertrumersee.

Angebote mit direktem Seezugang am Mondsee muss man mit fünf Millionen Euro aufwärts rechnen, am Irrsee kann man ab zwei Millionen Euro fündig werden und schöne Seevillen am Mattsee kosten ab 3,5 Millionen Euro, am Obertrumersee etwas darunter“, nennt Rauscher Preise. Auch bei Liegenschaften in zweiter Seereihe und Hanglagen mit attraktivem Seeblick werde das Angebot geringer und die Preise ziehen nach.

Ein weiterer Faktor, der die Preise nach oben treibt, sind die seit 2018 verschärften Regelungen in Sachen Zweitwohnsitze im Land Salzburg, „die den Markt noch enger machen“, weiß Mairinger. „Die verschärften Regelungen haben zu strengeren Kontrollen durch die Gemeinden geführt“, berichtet auch Rauscher, „es gibt außerdem kaum Neubauprojekte mit einer Zweitwohnsitzwidmung und Liegenschaften mit bestehender Zweitwohnsitzgenehmigung sind eine Rarität am Markt.“ Allerdings zeige sich, dass viele Kunden ohnehin im Seengebiet sesshaft werden, so die Maklerin. Was einerseits der Attraktivität der Region geschuldet ist, aber auch den neuen Arbeitswelten, die die Anwesenheitszeiten in den Städten verringern.

Unter der Hand kaufen. Sorgen, die die Makler und Käufer an den Kärntner Seen derzeit noch nicht haben: Hier werden bestehende Regelungen eher locker ausgelegt und von Kontrollen ist man noch entfernt. Was aber keineswegs heißt, dass das Angebot hier größer oder die Preise kleiner sind – ganz im Gegenteil. „Im vergangenen Jahr haben die Preise am Wörthersee noch einmal deutlich angezogen“, berichtet Günther Seidl, Inhaber von Seidl Immobilien in Velden. Häuser und Grundstücke direkt am Wasser werden überhaupt nur mehr unter der Hand verkauft, und die Preise für Eigentumswohnungen in den Luxusanlagen mit Seezugang sind regelrecht explodiert. „Und auch die Preise für Seegründe haben sich in den vergangenen zehn Jahren vervierfacht.“ Was aber eine eher theoretische Berechnung ist, denn momentan wird schlicht nichts verkauft. „Vereinzelt kommen Wohnungen auf den Markt, deren Besitzer die Gelegenheit nutzen, ein Objekt, das sie um 7000 Euro pro Quadratmeter gekauft haben, jetzt um 25.000 zu verkaufen“, erzählt Seidl. Aber selbst das passiert nur, wenn die Verkäufer eine Alternative dafür haben, das Geld auch wieder zu investieren. Auf absehbare Zeit wird das nach Seidls Einschätzung so bleiben. „Ich glaube nicht, dass mehr auf den Markt kommen wird, denn für die Wiener und Grazer ist der Wörthersee momentan spannender als eine Immobilie auf Mallorca zu besitzen. Entsprechend wird das Angebot knapp bleiben und die Preise werden weiter anziehen.“ Das haben sie schließlich immer schon getan an den Seen – auch ohne Pandemie. 🌿