



**Einslerlage.** Derzeit in noch weitere Ferne gerückt: die Grundstücke am See.

# WASSER

## Mangel

**Sie waren in Österreich immer schon knapp – inzwischen ist die Nachfrage nach SEEGRÜNDEN so groß, dass auch die zweiten Reihen und kleineren Seen in den Fokus des Luxus Klientels rücken.**

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBERG

**W**as ist in Zeiten der Landflucht und der neuen Sehnsucht nach Freiräumen für die Steigerung vom Grund im Grünen verantwortlich? Genau, ein See davor. Diese Erkenntnis ist nicht neu und hat an den heimischen Seen immer schon dafür gesorgt, dass es Wartelisten für Seegründe gegeben hat, auf denen sich auch Namen finden, die sonst eher nicht mit Wartelisten in Verbindung gebracht worden sind. Im Coronajahr hat diese Nachfrage aber noch einmal so stark zugenommen, dass jetzt auch Liegenschaften in der zweiten Reihe auf den Radarschirmen der Käufer auftauchen.

Die Nachfrage sei groß, berichtet etwa Günther Seidl, Inhaber des gleichnamigen Immobilienunternehmens in Velden. Die Leute suchen nach Investitionsmöglichkeiten und das Problem liege derzeit für die Immobilienprofis rund um den See vor allem darin, vernünftige Liegenschaften zu bekommen: „Momentan will niemand verkaufen, viel mehr wollen alle veranlagt sein, und alle sind sehr verunsichert.“ Was bei den B-Lagen – wenn man die zweite Reihe an den begehrten Seen überhaupt so nennen darf – für deutliche Preissteigerungen sorgt. Seien vor drei bis vier Jahren noch etwa 4500 Euro für den gehobenen Quadratmeter

Wohnfläche verlangt worden, „gehen diese jetzt hinauf bis zu 5000 und 6000, je nachdem wie gut der Blick ist“, so Seidl.

**Ausverkauft am Ufer.** Die neuen Wohnanlagen direkt am Wasser oder zumindest mit Seezugang sind in dieser Marktsituation weitgehend verkauft – und das ebenfalls zu stetig steigenden Preisen. Direkt am Wasser seien bis zu 18.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt worden, berichtet der Makler. Auch bei den Seevillen hat das Coronajahr für Rekorde gesorgt: So sind laut Seidl im Grundbuch gleich mehrere Verkäufe zu finden, die deutlich oberhalb der Zehn-Millionen-Grenze stattgefunden haben. Für echte Seeegründe können je nach Größe, Uferlänge und Bebaubarkeit bis zu 6000 Euro für den Quadratmeter Boden erzielt werden. Steht ein besonders schönes Haus darauf oder gibt es einen Steg, motiviert das noch einmal zu höheren Angeboten. Ein Preisgefüge, das Entwickler naturgemäß aktiv werden lässt, was ebenfalls eher schwerer denn leichter wird. Zwar seien die viel diskutierten Baustopps in der Veldener Bucht inzwischen aufgehoben, allerdings seien die neuen Bebauungspläne etwas reduziert bei den Möglichkeiten der Bebauung, Dichte und Wohnfläche auf den Grundstücken, was neue Projekte naturgemäß teurer machen werde.

Außerdem könnte das Thema Zweitwohnsitz bald auch die Immobilienbesitzer in Kärnten stärker betreffen. „Da gibt es immer mehr Diskussion und die Leute werden immer sensibilisierter“, berichtet Seidl. Denn in der Theorie sind die Möglichkeiten, Zweitwohnsitze ohne entsprechende Widmung zu bewohnen, bereits jetzt begrenzt. Bisher hat es aber in Kärnten, anders als in anderen Bundesländern, keine Kontrollen oder Strafen gegeben. Ein paar Neubauprojekte gibt es aber dennoch, auch wenn die meisten derzeit noch nicht in der Verkaufsphase sind oder einen klingenden Namen haben: „Am Südufer sollte demnächst eine Anlage direkt am Wasser bewilligt werden“, verrät der Makler, „ein Projekt in der Nähe des Hermitage wird wohl noch heuer in den Verkauf gehen und in Velden gibt es ein Projekt, bei dem Hotelsuiten verkauft werden.“

**Kleinere Seen, stärkere Preise.** Was am Wörthersee die zweite Reihe ist, sind bei den Seen im Land Salzburg die weniger prominenten Gewässer, die nun deutlich stärker nachgefragt werden, wie Marlies Muhr, Inhaberin des gleichnamigen Immobilienunternehmens, berichtet. Besonders gelte das für die Flachgauer Seen wie den Matt-, Obertrumer und Wallersee, „die ja teilweise für die Salzburger nur 20 bis 25 Minuten entfernt, und die dort die Hauptkäufer sind“. Die Nähe zur Stadt sowie das Nichtvorhandensein einer Landesgrenze haben bekanntlich in Pandemiezeiten eine ganz neue Attraktivität gewonnen. Das führe zum Teil zu Rekordpreisen, wie Muhr berichtet: „Ich habe kürzlich an einem der Flachgauer Seen einen 300-Quadratme-

„Wir haben  
für  
jeden See  
eine  
Warteliste.“

ALEXANDER TISCHLER

## Wie viel, wofür

**Hotspots:** An den klassischen Kärntner Einserlagen sind direkt am Wasser bereits bis zu 18.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt worden. In neu errichteten Anlagen, die einen Seezugang über eine Brücke, einen Tunnel und einen wirklich schönen Blick hatten, zwischen 12.000 und 16.000. „Da haben sich die Spitzenpreise am See noch einmal gesteigert“, berichtet Günther Seidl aus Velden. „Zum Vergleich: Im Projekt Rosengarten, das 2016 fertiggestellt wurde, wurden noch 10.000 Euro pro Quadratmeter erzielt; beim Hermitage im vergangenen Jahr zwischen 15.000 und 16.000 Euro. Das sind Wertsteigerungen von 50 Prozent.“ Man müsse sich einfach wirklich darüber klar sein, „dass für Seeegründe reine Liebhaberpreise gezahlt werden“, betont auch Marlies Muhr. Wer Geld hat, geht in Seeimmobilien, weil das genau wie Wiener Zinshäuser ein nicht mehr vermehrbares Gut ist. Außerdem kommt der nächste Sommer bestimmt und wir wissen immer noch nicht wirklich, wie es weitergehen wird.

ter-Grund mit einem 75 Quadratmeter großen Holzhaus darauf um 1,75 Millionen Euro verkauft.“ Aber auch an den Klassikern unter den großen Seen wird begeistert gesucht: „Allerdings finden derzeit wenig Besichtigungen statt, weil ja viele Kunden gerade aus Deutschland nicht reisen können“, berichtet Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Salzburger Realkanzlei, von der Situation an den Seen im Land Salzburg. Jedoch machen die Österreicher die fehlenden Käufer aus München und Umgebung laut Muhrs Erfahrung deutlich wett, und auch die Preise leiden nicht unter der derzeitigen Abwesenheit der Deutschen. Ganz im Gegenteil, seien sie noch einmal weiter hinaufgegangen. War bisher bei guten 5000 Euro pro Quadratmeter für kleine Grundstücke mit im Verhältnis großer Uferlänge der Plafond erreicht, lassen sich laut Kurz bei perfekten Bedingungen inzwischen bis zu 8000 Euro erzielen: „Für eine Seeliegenschaft am Atter- oder Wolfgangsee mit 1000 Quadratmetern in bester Sonnenlage mit Zufahrt und Bootshaus ist das durchaus möglich.“

**Liebhaberpreise und Wartelisten.** Neben den kleineren rücken auch an den größeren Seen die zweiten Reihen in den Fokus – mit entsprechenden finanziellen Konsequenzen: „Wenn ein Grund in der zweiten Reihe am Wolfgangsee einen schönen Blick hat, hätte man hier bis vor Kurzem noch zwischen 500 und 550 Euro gezahlt, jetzt sind dafür bis zu 800 Euro möglich“, so Muhr. Ähnlich sieht die Situation an den „kleineren“ Seen in Kärnten aus, wie Alexander Tischler von ATV-Immobilien berichtet. Auch hier steigt die Nachfrage am Ossiacher, Millstätter, Faaker und Weißensee seit Jahrzehnten kontinuierlich. „Sie hat sich in den letzten zweieinhalb bis drei Jahren noch einmal gesteigert – und seit 2020 nimmt die Nachfrage fast kein Ende mehr“, so der Makler. „Auch an diesen Seen gibt es kein Ufergrundstück mehr unter einer Million Euro. Und bei den Preisen für echte Seewohnungen – also jenen, die direkten Zugang zum Wasser haben – hat sich innerhalb kürzester Zeit einiges getan. „Das liegt daran, dass Grundstücke rar, Genehmigungen immer schwieriger zu bekommen sind und die Bebauungen am Wasser stark limitiert werden – etwa bei den Geschoszzahlen“, erklärt er. Darüber hinaus haben die Preise für Baumaterialien angezogen, weshalb die Bauträger entsprechend mehr verlangen: „Echte Luxusseewohnungen, für die 2020 am Ossiacher, Faaker oder Magdalensee noch um 8000 bis 9000 Euro pro Wohnquadratmeter gezahlt worden sind, werden jetzt in vergleichbaren Projekten um 12.000 Euro angeboten“, berichtet Tischler. Aber selbst wenn das den einen oder anderen Interessenten zunächst tief durchatmen lässt, müssen sich Bauträger und Makler keine Sorgen um zahlungskräftige und -willige Kundschaft machen: „Wir haben für jeden See eine Warteliste – und die sind alle mehr als eine DIN-A4-Seite lang“, verrät er. 🌿