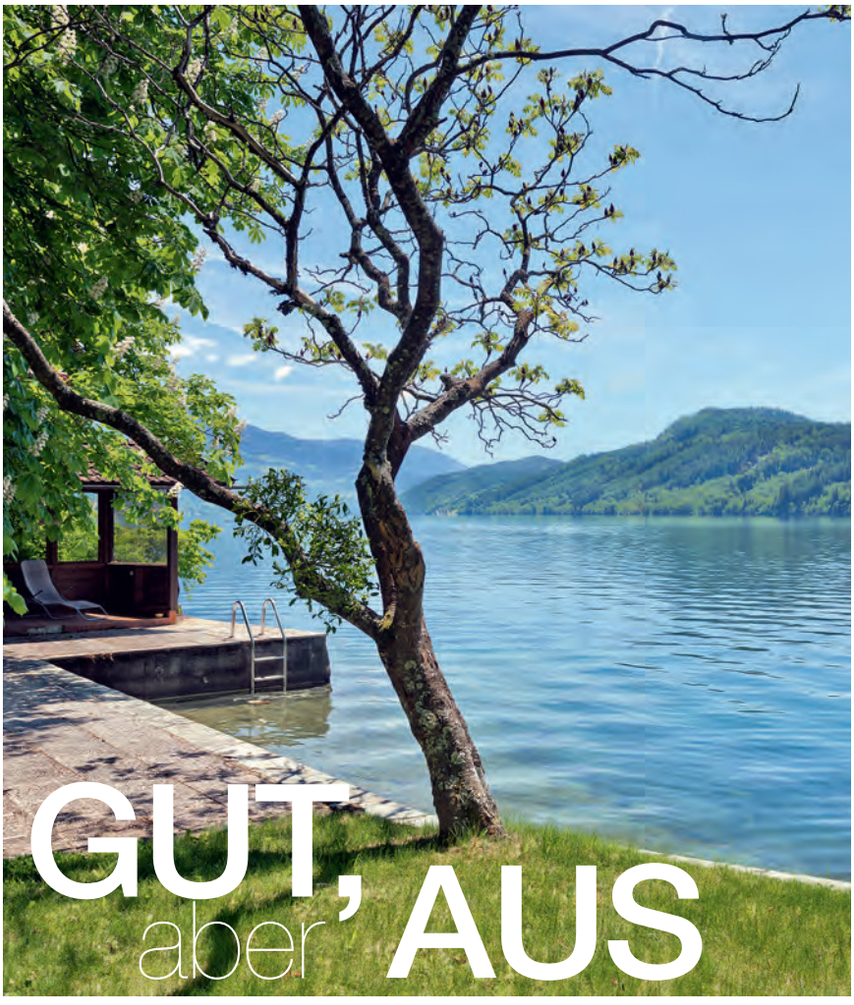


GUT, aber AUS

An Österreichs Seen gibt es (lange) WARTELISTEN **für Seegrundstücke. Wie und wohin Käufer ausweichen.**

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBERG

Der gelernte Multimillionär ist von Haus aus eher gewohnt, die Dinge, die er haben möchte, zu bekommen. Mit dem richtigen Etat lassen sich die meisten irdischen Güter erwerben, vor allem im Immobilienbereich, wenn es nicht gerade der berühmte Bauernhof auf dem Stephansplatz sein soll. Geht es allerdings um den Wunsch nach einer Uferliegenschaft an Österreichs beliebtesten Seen, müssen sich auch Interessenten mit mehr als robustem Budget in schöner Regelmäßigkeit „leider nein“ anhören, denn die Grundstücke mit Bootshaus, Boje und Steg sind seit Jahren immer wieder gut, aber aus.

Absolute Liebhaberpreise. Woran die mehr als üppigen Preise nichts ändern, die für diese Liegenschaften nicht nur aufgerufen, sondern auch bezahlt werden. „Je nach Grundstücksgröße liegen die Preise für den Quadratmeter Grund in erster Seelinie am Wolfgang- oder Attersee bei 4500 Euro“, berichtet Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Salzburger Immobilienkanzlei. Und Marlies Muhr von Muhr Real Estate kennt die nach oben hin offenen Preisgefüge an den Seen im Salzkammergut ebenfalls. „Manches kann man in Zahlen gar nicht mehr ausdrücken, das sind absolute Liebhaberpreise. Es werden drei bis vier Millionen für ein 700 Quadratmeter großes Seegrundstück mit Haus bezahlt – da ist dann aber kein Park daneben, sondern ein Grünstreifen.“ In Kärnten sieht die Lage nicht anders aus: „Unter drei bis vier Millionen hat man am Wörthersee keine Chance auf einen Seegrund – und dann fängt man erst mit dem Bauen an“, so Günther Seidl von Seidl Immobilien. „Man muss kaufen, wenn etwas auf den Markt kommt – und wenn das im Jahr 2016 zehn Liegenschaften waren, war das viel.“

Preisfragen. Für Objekte direkt am See werden üppige Preise verlangt. Und bezahlt.

„Im Endeffekt bekommt man was. Das kann aber **dauern.**“

ALEXANDER KURZ

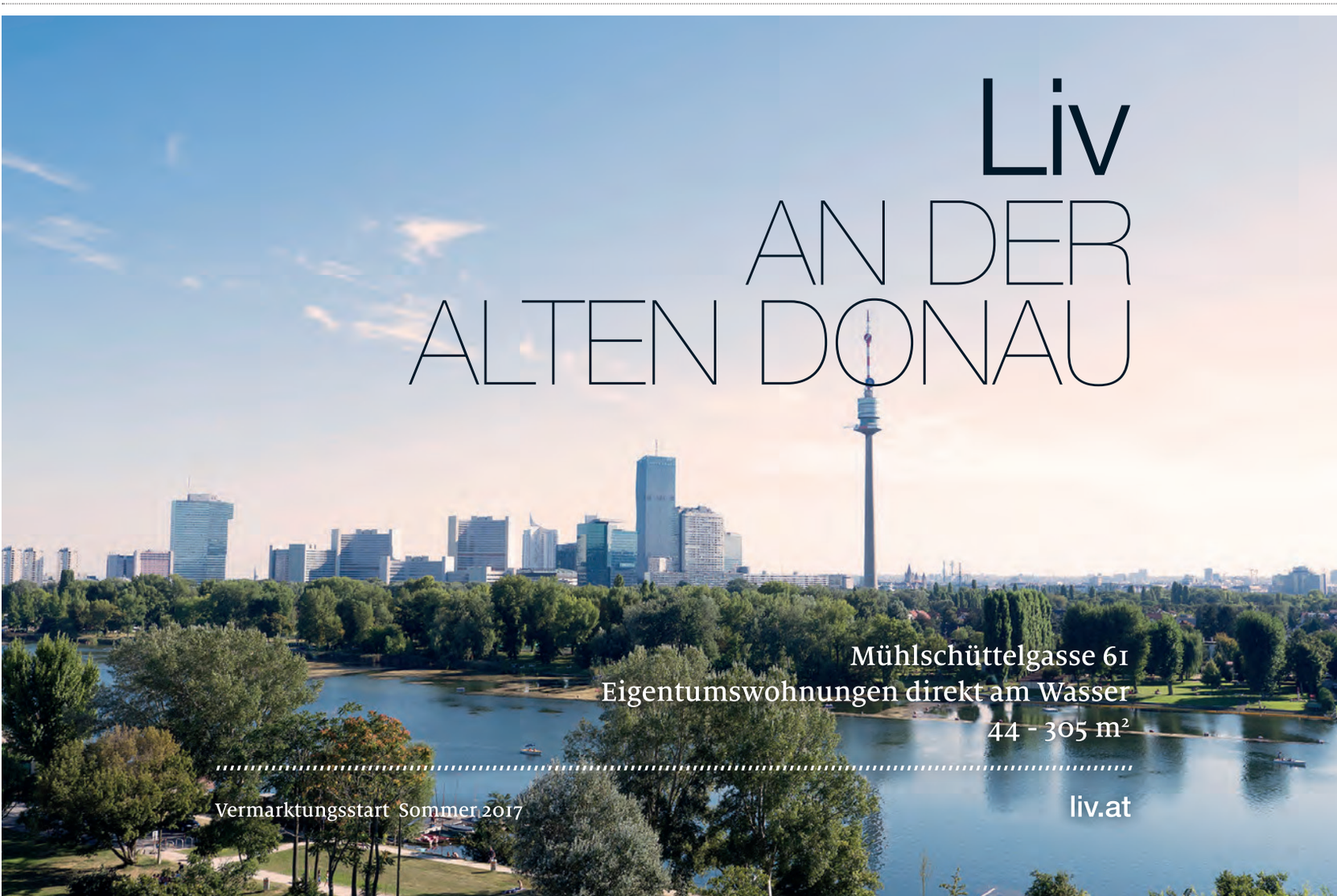
Langer Atem gefragt. Ganz aussichtslos ist es zwar nicht, sich den Wohnen-am-Wasser-Traum zu erfüllen; aber es braucht jedenfalls einen langen Atem. Vor allem, wenn man bei der Wahl des Ortes keine Kompromisse machen möchte. „Im Endeffekt bekommt man etwas, aber das kann eine Zeit dauern – in kleinen Gemeinden bis zu zehn Jahren“, macht Kurz eiligen Käufer wenig Hoffnung. Wer dort etwas hat, gibt es freiwillig eher nicht mehr her: „Meist kommen diese Objekte durch Scheidungen oder Todesfälle auf den Markt“, weiß Muhr.
Was also tun potenzielle Käufer, die nicht vorhaben, lange Jahre zu warten? Sich von diesem Traum zu verabschieden und sich nach einer anderen Art von Idyll umzusehen, ist für die meisten keine Option. „Wenn sich jemand einen Seegrund wünscht, dann tut's auch kein Meer“, sagt Muhr, „die österreichischen Seen haben Trinkwasserqualität, und die Stimmung an einem See ist einfach eine ganz andere als am Meer.“ Auch der Blick aufs Wasser tröstet den echten Seegrundkäufer nicht: „Wer am See sein will, kauft See; wer Aussicht will, kauft Aussicht“, bringt sie es auf den Punkt.
Vor allem im Salzkammergut sind die Käufer besonders standorttreu. Da wird in der Regel nicht einmal zum nächsten Gewässer gewechselt, geschweige denn, über ein anderes Bundesland nachgedacht. So gibt es am nahezu ausverkauften Attersee lange Kundenlisten. „Immer öfter muss es dann genau am Attersee in einem bestimmten Ort sein“, berichtet Muhr, „das war vor Jahren noch anders.“

Ausweichmanöver. „Am ehesten weichen die Kunden dann am selben See auf den nächsten Ort aus“, weiß Kurz, „und bitten den Makler, die Ohren offenzuhalten.“ Wobei es in der Regel nach Jahren doch nicht mehr zu einem erneuten Umzug komme, so Kurz: „Die meisten sind dann dort geblieben.“
In Kärnten ist zumindest ein Teil der Käufer etwas flexibler, und diejenigen, die andere Optionen als einen Seegrund am Wörthersee in Erwägung ziehen, haben zwei Möglichkeiten. „Diese Kunden gehen entweder an einen anderen See wie den Faaker, Millstätter oder Ossiacher See oder weichen in eines der Resorts am Wörthersee aus und kaufen dort eben das Penthouse“, weiß Seidl. Zu den Resorts, die diese Kundschaft aktuell anziehen, gehören unter anderen das Laisseefaire in Pörtschach, die Rosen-

FOTO: SEIDL IMMOBILIEN

hof-Residenzen und die Hermitage am Südufer. Manch einer kombiniert das Verfügbare, um sich doch noch den Traum vom Platz am Wasser zu erfüllen: „Einige weichen auf die zweite Reihe aus und kaufen sich dann einen Marina-Platz dazu, um damit einen Seezugang über das Boot zu haben“, erklärt Seidl. Oder beschließen, weder Kosten noch Mühen zu scheuen, um sich den eigenen Seezugang zu erschließen: „Ich kenne drei bis vier Fälle, in denen private Bauherren sich am Südufer einen Tunnel unter der Straße hindurch angelegt haben“, berichtet der Makler. Was zwar aufwendig sei, aber am Südufer aufgrund der Straße alternativlos, da Brücken zum Wasser dort nur für kommerzielle Bauträger bewilligt würden, nicht für Private: „Sonst würde es dort nur mehr Brücken geben“, lacht er.

Es wird restriktiver. Aber auch für Bauträger wird das Leben am See nicht leichter. „In Velden gibt es jetzt einen zweijährigen Baustopp für alle Bauvorhaben am Seeufer, bei denen mehr als drei Wohnungen errichtet werden“, weiß Seidl. „Das wird sicher auch in anderen Gemeinden diskutiert werden. Deshalb gehe ich davon aus, dass es schwieriger werden wird.“ Diejenigen, für die es nicht zwingend der Wörthersee sein muss, schauen sich an den anderen Kärntner Seen um. Ganz oben in der Gunst stehen dabei der Millstätter, Ossiacher und Faaker See, wobei auch hier das Angebot an Seeliegenschaften nicht üppig ist. „Am Millstätter See ist im ganzen Jahr 2016 genau eine Liegenschaft veräußert worden, derzeit stehen gerade einmal drei zum Verkauf“, so Seidl. Hier sei die Lage besonders schwierig, da es am Südufer – mit Ausnahme der Gemeinde – nichts gäbe. Auch am eher kleinen Faaker See seien Seegründe nicht breit gestreut, dieser ist wegen des Motorbootverbots bei Familien und den Villachern besonders beliebt. Etwas besser sieht es dagegen am Ossiacher See aus: „Hier tut sich mehr“, so Seidl, was daran liege, dass es durch das bebaute Nord- und Südufer mehr Liegenschaften gebe, „und immer wieder Altbestände etwa durch Erbschaften auf den Markt kommen.“

> „Manche legen einen **Tunnel** für den direkten Seezugang an.“
>
> GÜNTHER SEIDL

Unter der Hand. Wobei diese Liegenschaften wie die wenigen am Wörthersee oft gar nicht auf den freien Markt kommen. „Unter der Hand kann man immer ein paar Liegenschaften bekommen“, weiß Seidl; vor allem dann, wenn man bereit sei, Liebhaberpreise zu zahlen oder weiß, wo jemand darüber nachdenkt zu verkaufen. Und vor allem, wenn man einen langen Atem hat, wie manche Ortsansässigen, die rechtzeitig mit der Planung für die künftige Sommerfrische der Kinder beginnen: „Da gibt es durchaus Familien, die schon Besitz am See haben und auch die nötigen Mittel – und im Hinblick auf die Kinder darauf warten, eine zweite Liegenschaft kaufen zu können“, so der Makler.“