



**Großer Urlaubstraum.** Von der Terrasse Anlauf nehmen für den Sprung ins klare Nass.

# MEHRWERT statt MEERBLICK

**In Ermangelung eines Küstenstreifens gehören die WASSERLINIEN an Österreichs Seen zu den teuersten Gründen der Republik. Und steigen Jahr für Jahr im Wert.**

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBERG

**W**en ich den See seh, brauch ich kein Meer mehr: Für Herrn und Frau Österreicher mag dieses Motto in Ermangelung eines landeseigenen Küstenstreifens vielleicht aus der Not heraus geboren sein. Die Liebe – und damit auch die Liebhaberpreise –, die in Seeliegenschaften landauf, landab investiert werden, können durchaus mit jenen am Meer mithalten. Denn kein anderer Luxusimmobilienmarkt in Österreich ist so von der Nachfrage dominiert wie jener an den angesagten Seen. Den Traum vom Haus direkt am Wasser, samt eigenem Badestrand, Steg, Bootshaus oder Boje würde sich manch einer gern Millionen kosten lassen – wenn er denn könnte.

„**Preise mächtig gestiegen.**“ Das Motto heißt seit Jahren „Gut, aber aus“, die Zahl der echten, privaten Seeliegenschaften mit den genannten Insignien, die den Besitzer wechseln, lässt sich pro See und Jahr an einer Hand abzählen – und dabei werden oft nicht einmal alle Finger gebraucht. Was auch Menschen, die sonst alles haben können, viel Geduld oder Kompromisse abnötigt: Bis das Traumanwesen im auserkorenen Ort am See der Wahl auf den Markt kommt, können schon einmal zehn Jahre vergehen, in denen sich außer den Preisen nichts bewegt. Das dafür aber gründlich und nur nach oben. „Die Preise sind im Salzkammergut in den vergangenen zehn

„Gefragt ist  
Landromantik  
oder  
**modernes**  
Design.“

ELISABETH RAUSCHER

Jahren in die Höhe gegangen“, berichtet Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Salzburger Realkanzlei. „In St. Gilgen haben wir beinahe eine Verdoppelung, aber auch sonst sind die Liegenschaften um 60 bis 70 Prozent teurer geworden.“

Ähnlich sieht es auch am Wörthersee aus, wie Günther Seidl, Inhaber von Seidl Immobilien, berichtet. „Wir haben in den vergangenen zehn Jahre sicher eine Steigerung von 70 bis 75 Prozent bei den Wohnpreisen gehabt, bei den Grundstücken sogar bis zu 100 Prozent. Rückblickend denkt man: Das hätte ich selber kaufen sollen“, lacht der Makler, der wie auch die Kollegen an den Seen des Salzburger Seengebietes und des Salzkammerguts lange Listen mit Kaufinteressenten pflegt, die nur darauf warten, dass etwas Entsprechendes auf den Markt kommt. Und „entsprechend“ heißt eben wirklich direkt am Wasser und in einer Grundstücksform, die nicht drei Meter Uferlinie und unzählige Quadratmeter Hinterland aufzuweisen hat. Oder gar durch eine Straße vom See getrennt ist. Derartige Faktoren lassen den Wert der Liegenschaften rasant nach unten rasseln: Wer sich mit der zweiten oder gar dritten Reihe zufrieden gibt oder tatsächlich den See nur sehen will, ist mit einem Bruchteil der Preise dabei.

**Neue Dienste, neues Design.** Wobei sich vor allem in Kärnten in den vergangenen zehn Jahren auch abseits der klassischen Villa mit Seegrund im Luxus- ➤



Mühlschüttelgasse 61, Floridusgasse 50  
1210 Wien  
35 - 305 m<sup>2</sup>

Exklusive Eigentumswohnungen  
mit Fernblick und Terrassen  
Tiefgarage

T: 01/402 15 15

liv.at



**Seeblick.** Wer sich damit glücklich schätzt, wird eher auch zum glücklichen Käufer.

**Uferlage.** Viel Geduld, Ausdauer und Kompromisse sind Teil des hohen Preises.



➤ segment viel getan hat. „Richtig angefangen hat die Entwicklung schon 2007 mit der Eröffnung des Schlosshotels in Velden“, erklärt Seidl, „bis dahin gab es nur wenige Wohnanlagen mit einer gemischten Nutzung aus Hotel und Apartments.“ Mit dem Schlosshotel sei auch ein ganz anderes, internationales Publikum nach Kärnten gekommen, das sich für das Konzept der servicierten Wohnungen samt Concierge und Security interessiert hat, darunter unter anderem Käufer aus Russland. Wobei zu Boomzeiten dieser Kunden „die meisten Käufer auch heute noch Österreicher sind“, so Seidl. „Und das selbst bei den teuersten Anlagen. Da sind 80 bis 90 Prozent der Käufer heute einheimische Käufer, der Rest kommt hauptsächlich aus Deutschland.“ Hochwertige Anlagen mit Eigentumswohnungen sind in den vergangenen fünf Jahren in großem Stil gebaut worden. Wohnungen unter klingenden Namen wie Rosenhofresidenzen, Hermitage oder Laisseefaire, die teils per Brücke oder Tunnel mit dem See verbunden sind und einen gemeinschaftlichen privaten Badestrand exklusiv für die Bewohner bieten – Liegestühle, Cabanas, Anlegeplätze und Handtücher inklusive.

Services, die nachgefragt sind und kontinuierlich höhere Preise möglich machen, wie Seidl erzählt: „2009 lagen die Preise beim Hotel Werzer noch bei 6000 bis 7000 Euro auf dem Wohnquadratmeter, vor zwei Jahren waren 10.000 Euro noch die Ausnahme, inzwischen sind 13.000 Euro keine Seltenheit mehr, in manchen werden 12.000 bis 17.000 Euro verlangt.“ Bei den Grundstückspreisen sieht der Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre ähnlich aus: „Damals gab es noch einen Quadratmeter Seegrund um 3000 Euro; im vergangenen Jahr sind für ein kleineres Grundstück am See 7000 gezahlt worden“, so Seidl. Ganz ähnlich ist die Situation im Salzkammergut. „Hier hat man 2009 noch um 2000 Euro etwas bekommen können“, erinnert sich Kurz, „heute liegen die Preise bei 5000 Euro pro Quadratmeter See-

„80 bis 90 Prozent sind einheimische Käufer.“

GÜNTHER SEIDL

grund.“ Immobilie exklusive, versteht sich – allfällige Villen und/oder Bootshäuser kommen noch einmal extra. Und sind für Käufer mit Wunsch nach der eigenen Wasserlinie an den begehrten Seen oft auch die einzige Alternative, da sich das Konzept der Anlagen mit exklusiven Eigentumswohnungen an den Salzburger Seen anders als in Kärnten bisher kaum durchgesetzt hat. Beim Design der Villen hat sich in den vergangenen Jahren ebenfalls einiges getan, längst nicht mehr alle legen Wert auf Kaisergelb und gekieste Auffahrten. „Wir haben bei unseren Kunden vor allem zwei Trends beobachtet“, berichtet Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Homes Real Estate. „Die einen wollen sehr traditionelle Land- und Bauernhäuser, die Landromantik pur ausstrahlen. Die anderen wünschen sich sehr moderne Designhäuser, in denen großflächige Glaselemente die Grenzen von innen und außen verschwimmen lassen.“

**Toplagen wie eh und je.** Ganz traditionell sind dagegen nach wie vor die Toplagen an den Seen: Hier rangieren wie eh und je der Wolfgang- und Attersee ganz oben auf der Wunschliste der Käufer. „Am Wolfgangsee merken wir die stärkste Steigerung, hier bleibt vor allem St. Gilgen sehr attraktiv“, so Kurz. „Der zweitbegehrteste See ist nach wie vor der Attersee.“ Ein wichtiges Kriterium sei vor allem auch die Erreichbarkeit, so Rauscher, weshalb auch der Mond- und der Fuschlsee stark nachgefragt seien. Was die Verfügbar- und Leistbarkeit angeht, sind für manche Käufe die Ufergrundstücke im Salzburger Seengebiet interessante Alternativen. „Dort ist es deutlich günstiger“, so Rauscher, „am Mattsee gibt es den Quadratmeter Grund bereits ab 1100 Euro, am Obertrumer See zwischen 700 und 800 Euro.“ Was dann im Vergleich zu den 5000 Euro pro Quadratmeter an den populärsten Salzkammergutseen doch ein beachtlicher Unterschied ist. Denn den See seh'n kann man dort auch. 🌿