WINTER am Wasser

Es muss nicht immer nur Schwimmen, Wandern, Bootfahren sein: An manchen Ufern heimischer Seen lässt sich die SKIAUSRÜSTUNG gleich neben den SCHWIMMFLOSSEN lagern.

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBERG

Anwesen an den heimischen Seen sind kaum zu bekommen, machen sehr vermögende Menschen zu mehr oder weniger geduldigen Platzierten auf langen Wartelisten und stehen auf den Portfoliowunschzetteln ganz oben. Außerdem haben sie mit der Pandemie noch einmal an Wert und Begehrtheit zugelegt – denn die Sommerfrische mit eigenem Steg, Boot oder auch nur Seeblick innerhalb der eigenen Landesgrenzen war seit Jahrzehnten nicht mehr so beliebt wie seit dem Frühjahr 2020. Ganz ähnlich wie die Objekte in den heimischen Bergen für das Winteräquivalent, für die jetzt Rekordpreise auch im zweistelligen Millionenbereich verlangt und gezahlt werden (siehe Seite 150).

Ski-in/Ski-out am Ossiacher See. Und dann gibt es da noch jene Lagen, die grob in die Kategorie „Bauernhof am Stephansplatz“ oder eierlegende Wollmilchsau fallen: jene an den heimischen Seen, die direkt an oder zumindest nah bei Abfahrten und Skiliften liegen – und den Traum vom Ski-in/Ski-out mit Seeblick wahr werden lassen. Naturgemäß sind diese „Sowohl-als-auch“-Liegenschaften noch rarer als ihre Nur-See- oder Nur-Ski-Verwandten, allerdings wissen auch die Entwickler um die Nachfrage nach entsprechenden Objekten, und so gibt es hin und wieder Projekte, die beides können. Zu den Seen, die ein solches Ganzjahrespotenzial haben, gehört etwa der Ossiacher See. Sonst häufig ein wenig von der Popularität des Wörthersees überschattet, ist die Gerlitzen auch im Winter ein guter Grund, seine freie Zeit hier zu verbringen. „Im Sommer ist der Wörthersee hipper, aber übers Jahr ist am Ossiacher See viel mehr Belegung möglich als im Winter“, weiß Günther Seidl, Inhaber des gleichnamigen Immobilienunternehmens in Velden. Denn hier befindet sich die Talstation direkt am Seeufer – entsprechend lassen sich Skiausrüstung wie Schwimmflossen sinnvoll in derselben »

FOTO: GETTYIMAGES.COM

See und Schnee. Am Zeller See ist beides nie weit, selbst im Sommer.

Auf Kufen. Der Weißensee, winterliche Topdestination, speziell für Schlittschuhläufer.

Ferienunterkunft lagern. In einem neuen Projekt etwa, das im kommenden Jahr gebaut werden soll, werden sich Handschuhe wie Badeanzüge dabei in lichter Höhe befinden: Direkt auf der Gerlitzen entstehen ab dem Frühjahr elf Chalets – mit See- und Bergblick. Ab 1,1 Millionen Euro werden die 150 bis 180 Quadratmeter großen Objekte voll möbliert mit Spa und touristischer Widmung angeboten. „Wenn man solche Objekte vermietet, lässt sich eine Rendite von vier bis fünf Prozent erzielen", ist Seidl überzeugt. Auch grundsätzlich befinden sich die Preise am Ossiacher noch unterhalb jener am Wörthersee. „Dort liegen die Wohnquadratmeterpreise noch um 7000 bis 8000 Euro, Häuser um eins bis 1,4 Millionen Euro", erklärt der Makler. Wobei die Möglichkeit, nicht nur baden, sondern auch Skifahren zu gehen, ein Nice-to-have ist, aber definitiv kein Muss: „Seeprojekte verkaufen sich sowieso", sagt Seidl, „solche Projekte sind eher für Investoren interessant, weil durch die längere Auslastung die Wertschöpfung höher ist."

Nah der Piste. Auf der Gerlitzen wird ab 2022 an elf Chalets gebaut.

See und Schnee das ganze Jahr. Das ist auch am Zeller See nicht anders, allerdings wissen die Immobilienkäufer dort die Verbindung von Sommer- und Wintersaison zu schätzen – zumal dort die Ski- wie Schwimmausrüstung im Sommer sogar parallel genutzt werden kann. „Bei uns lautet das Motto ‚See und Schnee das ganze Jahr'", berichtet Friedrich Klapf, Inhaber von K&K-Immobilien in Zell am See. „Denn am Kitzsteinhorn kann man auch im Sommer Skifahren." Zwar muss man vom Zeller ein wenig fahren, wenn man in das Skigebiet Kaprun will, die Fahrdauer hat sich aber jüngst verkürzt, durch den neuen Lift am Schaufelberg. Und wenn es kein Gletscherskigebiet sein muss, lässt sich die Bahn auf die Schmittenhöhe direkt in Zell besteigen.

Entsprechend teuer lassen sich Immobilien mit Seeblick – Seegründe gibt es so gut wie nie – verkaufen. „Dafür werden 1200 bis 1500 Euro pro Quadratmeter bezahlt", so Klapf, „und selbst in Thumersbach werden für Grundstücke ohne Seeblick bereits 800 bis 900 Euro gezahlt." Bei den Wohnquadratmetern mit Seeblick erreichen die Preise im Premiumsegment mittlerweile den fünfstelligen Bereich, unter 6000 Euro sei kaum etwas zu bekommen. „Und das gilt für Hauptwohnsitze, bei einer touristischen Widmung muss man noch einmal 25 bis 30 Prozent mehr kalkulieren."

Eislaufen am Weißensee. Aber nicht alle Seen brauchen für eine ausverkaufte Immobiliensituation eine alpine Alternative in der Nähe. Manchmal reicht die Kombination aus hoher Lage und geringer Wassertiefe, um eine winterliche Topdestination zu werden – und das sogar international. Wie das geht, macht seit rund 30 Jahren der Weißensee vor – zu dem jährlich Tausende Niederländer pilgern, um darauf Schlittschuh zu laufen. „Die Holländer haben in ihrem Heimatland ein traditionelles Schlittschuhrennen *(das Elfstedentocht, Anm.)*, das über elf Städte auf Kanälen, Flüssen und Seen durchgeführt wird", erzählt Christian Nikolasch, Remax-Geschäftsführer in Seeboden. „Durch die Erwärmung frieren diese aber nur mehr selten zu, und so haben einige damit begonnen, schon vor Jahren, das Rennen am Weißensee durchzuführen."

Denn dieser ist ein verlässliches Ziel für Schlittschuhläufer – und das selbst in milden Wintern, wie Nikolasch weiß. „Auch dann friert er zumindest halb zu", – und bietet neben Wintersportmöglichkeiten eine perfekte Kulisse: „Es gibt oft extrem schönes Spiegeleis, durch das man die Fische darunter beobachten kann", im Sommer punkte der See mit seinen teilweise unberührten Ufern, an denen man noch wild baden kann.

Eine Kombination, die auch an diesen Ufern dafür sorgt, dass es wenig bis – deutlich öfter – gar nichts zu kaufen gibt. „Das Hauptthema ist wirklich, dass extrem wenig am Markt ist", sagt Nikolasch, weshalb die Preise für Seegründe auch eher Theorie als Praxis sind. Sollte es welche geben, lägen diese nicht mehr weit unter jenen am Wörthersee: „Die lägen sicherlich bei 4000 Euro aufwärts", so der Makler, wobei die Wartelisten es Verkäufern leicht machen würden, die Preise zu diktieren. Die Wohnquadratmeterpreise etwa in Buy-to-let-Modellen – die touristisch gewidmet sind und einen Großteil des Jahres vermietet werden müssen – sind laut Nikolasch je nach Qualität zwischen 3500 und 7000 Euro angesiedelt. „Dort pendelt es sich dann aber ein, denn auch gut Betuchte schätzen die Werthaltigkeit und wollen eine Rendite erzielen", weiß der Makler um die Grenzen, aller Winterfreuden zum Trotz.

FOTOS: GETTYIMAGES.COM, SEIDL IMMOBILIEN (2)