

Acht neue Wohnungen entstehen auf einem 4100 Quadratmeter großen Seegrundstück am Südost-Ufer des Attersees. (Attersee Exclusiv WBT)

Betongold für den Urlaub daheim

Die Nachfrage nach Ferienimmobilien hat durch Corona nochmals zugenommen

Wenn der Sommer in die Gänge kommt, ist ein See immer ein beliebtes Ausflugsziel. Wer ein Feriendomizil an einem solchen hat, kann sich glücklich schätzen. Die Nachfrage nach Ferienimmobilien steigt weiter an. Das berichten zahlreiche Branchenkenner. Ein Grund dafür liegt auch in der Corona-Krise. Urlaub im eigenen Land ist gefragt wie selten zuvor.

„Die Nachfrage wird immer größer“, sagt Philip Steinkogler, geschäftsführender Gesell-

schafter der Remax Traunsee Immobilien GmbH, der auch selbst drei Ferienwohnungen in Altmünster vermietet. „Mit dem Beginn des Lockdowns waren die Wohnungen von einem auf den anderen Tag leer. Seitdem wieder geöffnet ist, sind wir ausgebucht, im Gegensatz zu anderen Jahren aber hauptsächlich mit österreichischen Gästen“, sagt Steinkogler.

Teure Fernreisen fallen dieses Jahr größtenteils aus. „Die Menschen machen Urlaub im eigenen Land, weil sie sich hier

sicher fühlen“, sagt der Immobilien-Manager. Ähnlich verhalte es sich mit dem Kauf von Ferien-Immobilien. „Viele wollen nicht zu viel Geld auf der Bank liegen lassen, sondern es lieber in Betongold investieren.“ Eine Ferienimmobilie biete sich da perfekt an. „Im Lockdown hat sich gezeigt, was es wert ist, wenn man ohne Stress in einer schönen Umgebung spazieren gehen kann.“

Salzkammergut gefragt

Die Nachfrage reiche von kleinen Wohnungen ab 150.000

Euro bis zu hochpreisigen Objekten im Luxus-Segment im Millionen-Bereich. „Fakt ist, die Region ist immer mehr gefragt. Neben der landschaftlichen Schönheit punktet das Salzkammergut vor allem durch seine zentrale Lage im Herzen Österreichs. Es ist zu hoffen, dass in Gmunden demnächst das eine oder andere Hotelprojekt umgesetzt wird. Das würde der Traunsee-Region noch mehr Dynamik verleihen“, sagt Steinkogler.

Die Käufer der Ferienimmobilien würden meist aus einem

Umkreis von 100 bis 150 Kilometern Entfernung stammen und ihren Zweitwohnsitz regelmäßig nutzen. Deshalb würden die Besitzer die Immobilie auch vornehmlich für den Eigenbedarf nutzen.

Die Wertanlage ist freilich ein willkommener Nebeneffekt. Großen Wert legen die Käufer neben der Lage nahe am See auch auf den See- und Panoramablick bzw. Bergblick. „Auch großzügige Loggien und Terrassen sind immer stärker gefragt. Durch den Klimawandel können die Außenbereiche im Jahresverlauf immer länger genutzt werden“, sagt der Remax-Traunsee-Geschäftsführer.

Preise derzeit stabil

Wichtig sei es für Käufer, auf die Betriebskosten zu achten. Auch wenn das Ferienhaus oder die Wohnung leer steht, die Kosten laufen weiter. Die Preise für Ferienimmobilien in der Traunsee-Region sieht Steinkogler derzeit stabil. Da Grundstücke jedoch immer knapper werden, sei in den kommenden Jahren mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen, gerade bei exklusiven Lagen und mit Seeblick. Derzeit seien einige interessante Objekte auf dem Markt. Unter anderem ein modernes Haus in Gmunden am Fuße des Grünbergs mit Seeblick oder ein zweigeschoßiges Penthouse mit einem traumhaften Blick über den Grünberg, den Traunsee, Grasberg, Gmundnerberg bis zum Schloss Ort.

Homeoffice als Antrieb

Ähnlich wie am Traunsee sieht die Lage derzeit am Attersee aus, bestätigt Walter Mairinger, Immobilien-Treuhänder der Attersee Exclusiv WBT GmbH in Nussdorf. „Die Nachfrage ist deutlich größer als das Angebot.“ Ein Mitgrund dafür sei, dass nahezu alle Gemeinden rundum den Attersee Be-



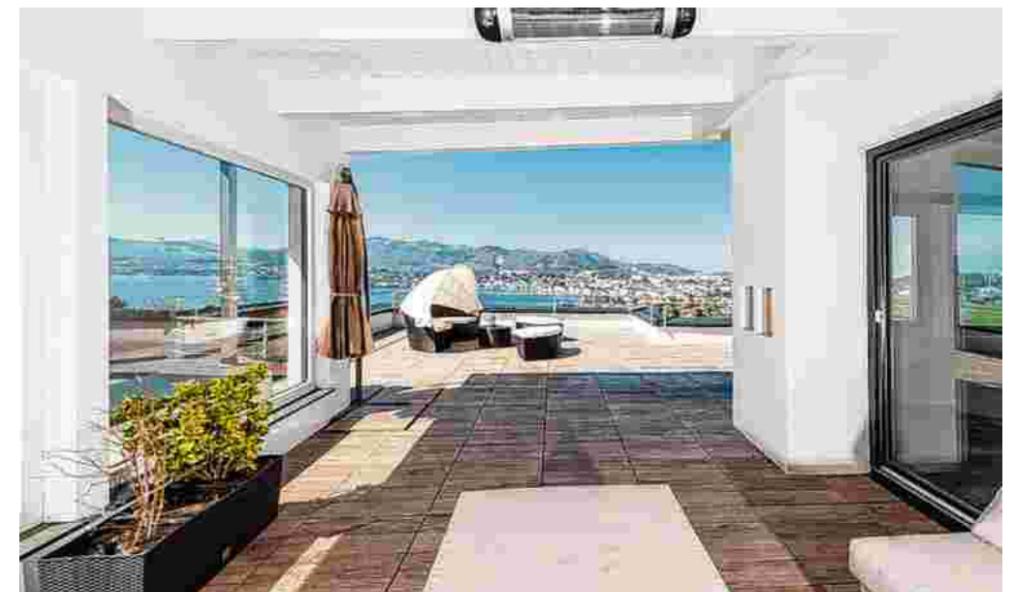
Dieses Neubauprojekt in Altmünster besticht durch Blick auf Traunsee und Traunstein (Remax Traunsee)

schränkungen für Zweitwohnsitze eingeführt haben. „Diese Regularien machen den Markt enger und das macht das Ganze nicht billiger“, sagt Mairinger. Dabei habe die Corona-Krise nochmals einen deutlichen Anstieg bei der Nachfrage nach Grundstücken und Objekten mit Seebezug gebracht. „Das hat auch viel mit der sich ändernden Arbeitswelt zu

doen“, weiß der Immobilien-Treuhänder. Homeoffice biete hier eine große Chance für die bessere Nutzung der Ferienwohnungen. „Wir hatten kürzlich einen Käufer, der in München arbeitet, aber Homeoffice machen kann und so seinen neuen Wohnsitz optimal nutzen kann.“ Der Trend zu Homeoffice bringe so ganz neue Chancen für die Region, da

Wohnort und Arbeitsplatz geografisch weit auseinanderliegen können.

Einen weiteren Grund für die gestiegene Nachfrage nach Ferienimmobilien sieht Mairinger auch in der Volatilität der Aktienmärkte und in der generellen Unsicherheit mit Reisebeschränkungen und dergleichen. „Die Leute möchten sich etwas kaufen, wo sie hinfahren



Einschlafen am Fuße des Grünbergs mit Aussicht auf den Traunsee in Gmunden. Remax Traunsee/Lohberger



19 Wohnungen mit Seezugang in St. Wolfgang (Attersee Exclusiv WBT)

händler. Da die Wohnungen in Salzburg liegen, müsse aber jedenfalls ein Hauptwohnsitz begründet werden.

Auch im Zentrum von St. Wolfgang am Wolfgangsee werden 19 neue Wohnungen mit Größen von 40 bis 170 Quadratmetern mit vorgelagertem Seezugang und eigenem Steg gebaut. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2021 geplant.

Lust auf Sommerfrische

Natascha Mayer-Brugger, Immobilienfachberaterin von SReal Immobilien in Bad Ischl, sieht ein Comeback der früher sehr beliebten Sommerfrische als einen Mitgrund für die hohe Nachfrage nach Ferienimmobilien im Salzkammergut. „Sie ist wieder modern geworden, vor allem auch vermehrt bei der jüngeren Generation.“ Die Corona-Pandemie und das dadurch geänderte Urlaubsverhalten trage das Übrige dazu bei.

„Derzeit werden trotz einer sehr hohen Nachfrage von Ferienimmobilien nur sehr weni-

ge zum Kauf angeboten. Wer es sich leisten kann, verkauft derzeit keine Immobilie, die als Zweitwohnsitz gewidmet ist“, sagt Mayer-Brugger. Erste Gemeinden erklären große Flächen zu Vorbehaltszonen, in denen kein Zweitwohnsitz mehr begründet werden könne. Dies führe zusätzlich zu einer geringeren Anzahl möglicher Objekten. Gelegenheiten, wie eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 107 Quadratmetern Wohnfläche im Ortsteil Mönchsreith in St. Wolfgang, die für einen Kaufpreis von 369.000 Euro ab dem Frühjahr 2021 beziehbar ist, sind deshalb rar gesät.

Wirtschaftlich unsicher

Die Corona-Pandemie bringe Unsicherheit bezüglich der Wirtschaft und der Stabilität des Geldes. „Grund und Boden gilt immer noch als solide langfristige Anlage, dadurch wird eher gekauft als gemietet“, sagt Mayer-Brugger. Dies alles habe zu einem enormen Anstieg an Interessenten von Ferienimmobilien geführt. „Der



Schöne Außenbereiche wie hier am Faaker See sind gefragt. (Seidl)

können. Wer sich in dieser Situation eine Ferienimmobilie in unserer Region zulegt, macht sicher nichts verkehrt.“

Seezugang und Seeblick

Seeblick, Ruhe und Sonne. Das sei bei Käufern gefragt. Dazu sei eine gute Anbindung an die Infrastruktur wichtig. „Da geht es vielen auch darum, schnell wieder auf der Autobahn zu sein“, sagt Mairinger.

Grundstücke mit Seezugang seien freilich Mangelware. Sind Objekte am Markt, sind die Preise dementsprechend hoch. „Die erste Reihe ist immer knapp, aber selbst in der zweiten Reihe sind die Gründe mit Blick auf den See mittlerweile sehr teuer“, sagt der Im-

mobilen-Experte. Auch die Bautätigkeit für neue Objekte sei nicht überbordend hoch. Dennoch gebe es immer wieder interessante Angebote. In Traunkirchen wird in unmittelbarer Nähe des Traunsees eine Wohnanlage mit 15 Wohnungen mit Größen von 46 bis 122 Quadratmetern errichtet. Dazu gehört ein mehr als 1000 Quadratmeter großes Seegrundstück mit eigenem Badeplatz. „Zwölf der 15 Wohnungen sind bereits verkauft“, sagt Mairinger.

In Unterburgau am Südostufer des Attersees entstehen acht Wohnungen auf einem 4100 Quadratmeter großen Grundstück. „Luxus pur“, schwärmt der Immobilien-Treu-

Käufer legt wieder sehr viel Wert auf Natur und Freizeitmöglichkeiten rund um seine Immobilie. Der Blick in die umliegende Bergwelt, kurze Fahrtzeiten zu den Seen, Eingarten und Grünanlagen in der Nähe sind derzeit sehr gefragte Eigenschaften für eine Immobilie.“

In Oberösterreich sind der Attersee und das Salzkammergut die bevorzugten Plätze für ein Feriendomizil. Das geht aus einer Umfrage von Raiffeisen Immobilien aus dem Jahr 2018 hervor. Neun Prozent der Österreicher würden gerne im Salzkammergut ein Feriendomizil besitzen. Am beliebtesten im Ranking der heimischen Urlaubsdomizile ist aber eindeutig Kärnten. 24 Prozent der befragten Österreicher träumen von einer Ferienimmobilie im südlichsten Bundesland.

Kärntner Seen beliebt

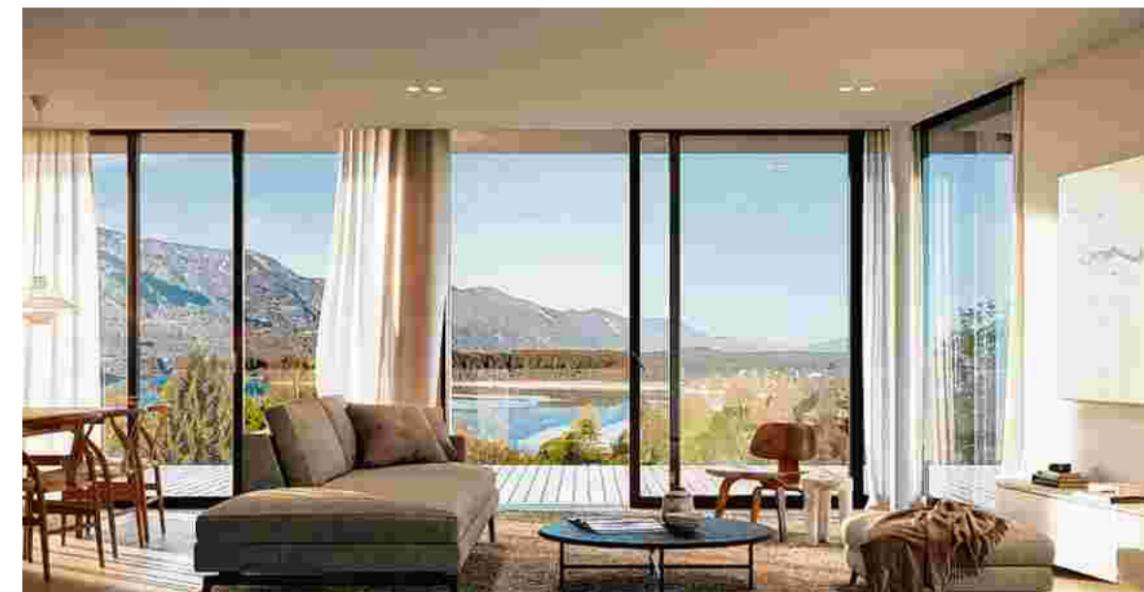
Besonders beliebt sind hier die Kärntner Seen. Günther Seidl ist mit seinem gleichnamigen Immobilien-Unternehmen auf die Vermittlung von Objekten in diesem Gebiet spezialisiert. „Die Nachfrage ist heuer besonders hoch“, sagt Seidl. Ob aus Wien, Niederösterreich, Oberösterreich oder Salzburg, Menschen würden gerne in den Süden Österreichs kommen. Die Leute würden es aufgrund der Corona-Pandemie bevorzugen, im Inland zu bleiben. „See-Immobilien sind stark im Fokus. Sie waren schon in den vergangenen Jahren sehr gefragt. Ein Grund dafür ist auch, dass viel Kapital im Umlauf ist und die Leute nach einer soliden Wertanlage suchen“, berichtet Seidl.

Sei es während des Lockdown sehr ruhig geworden, seien die Anfragen ab 1. Mai in die Höhe geschellt. „Das Angebot ist derzeit sehr gering. Es wurde heuer bereits sehr viel verkauft“, sagt der Immo-

liens-Treuhänder. Dementsprechend sind auch die Preise gestiegen, vor allem die Grundstücke und Objekte direkt am Wasser seien kaum noch erschwinglich. Für ein 1000 bis 1500 Quadratmeter großes Grundstück am Wasser werden Quadratmeterpreise von 4000 bis 5000 Euro aufgerufen. Entsprechend verhält es sich mit Wohnraum. Der Quadratmeter bei Häusern mit Seezugang liege bei 15.000 bis 17.000 Euro. Bei Wohnungen müsse mit etwa 10.000 Euro kalkuliert werden.

Zweite Reihe im Trend

Da die Preise in der ersten Reihe regelrecht explodiert sind, gehe der Trend nun verstärkt Richtung zweite Reihe. „Wichtig ist den Käufern hier der Blick auf den See und entsprechende Infrastruktur, die fußläufig erreichbar sein soll“, erklärt Seidl. Hier sind vor allem die Orte Pörschach und Velden am Wörthersee im Fokus. Auch eine Bademöglichkeit in der Nähe ist für die Käufer von großer Bedeutung.



Blick vom Wohnzimmer auf den türkisblauen Faaker See



Drei-Zimmer-Wohnung in Mönchsreith St. Wolfgang Foto: SReal

In der zweiten Reihe, wo es noch genügend Platz gibt, seien auch größere Villen mit 200 bis 400 Quadratmeter gefragt. „Bezahlt man für solche Objekte unmittelbar am See sechs bis acht Millionen Euro, müssen Käufer für eine exklusive Villa einen Kilometer vom See entfernt ein bis zwei Millionen Euro investieren“, sagt Seidl, der auch preisgünstige Objekte an Kärntner Seen vermarktet. Im Projekt „Türkisblau“ in

Egg am Nordufer des Faaker Sees entstehen in 200 Meter Entfernung zum See 15 Eigentumswohnungen mit Größen von 40 bis 136 Quadratmeter. Die Kaufpreise starten bei 170.000 Euro. In Auen am Wörthersee werden beim Projekt „Azurblau“ zwölf Neubauwohnungen mit 61 bis 83 Quadratmeter Wohnfläche, Seeblick und Bademöglichkeit errichtet. Hier ist der Käufer ab 268.000 Euro dabei.

Foto: Seidl Immobilien