Lage. Preise dürften nicht sinken. Aber es gibt Angebot (z. B. am Ossiacher See).

Es gibt **WIEDER** was am **WASSER**

Lang galt für SEEGRÜNDE **das Motto „Gut, aber aus“. Jetzt gibt es sogar ganz offiziell eine kleine Auswahl, wobei man für einen Abschluss von schnellem Entschluss sein muss.**

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBERG

FOTOS: DANIEL WASCHNIG PHOTOGRAPHY/PICTUREDESK, DANIEL SCHARINGER/PICTUREDESK, SEIDL IMMOBILIEN

Es klingt fast zu schön, um wahr zu sein, aber die verrückte Marktsituation macht es derzeit möglich: Es gibt wieder Grundstücke direkt am Wasser! Sogar solche mit Bootshaus, Steg, und das sogar auf dem ganz offenen Markt und nicht nur unter der Hand. Dieses besondere Marktsegment, für das jahrelang das Motto „Gut, aber aus“ galt und das selbst Multimillionäre Geduld lehrte, erfreut sich plötzlich nicht nur einer ewigen Nachfrage, sondern auch eines Angebots. Von einem Käufermarkt ist man zwar noch weit entfernt, aber mit robustem Budget besteht derzeit durchaus eine gewisse Auswahl, was die Liegenschaften mit eigener Uferlinie angeht.

„Die Nachfrage am See ist natürlich immer noch höher als das Angebot, und das wird auch weiter so bleiben“, betont Günther Seidl, Inhaber von Seidl Immobilien in Velden. „Aber es gibt durchaus ein paar direkte Seeliegenschaften, auch am Wörthersee.“ Aktuell seien in den vergangenen Wochen zwei neue Objekte auf den Markt gekommen, ein Seegrund mit 1200 Quadratmetern um 7,5 Millionen und ein weiterer mit knapp 1000 Quadratmetern um sechs Millionen. Auch am Ossiacher See seien derzeit vier bis sieben Liegenschaften zu haben. Die Hoffnung, dass ein etwas größeres Angebot die Preise sinken lasse, zerstreut Seidl aber prompt – auch wenn immer noch darauf spekuliert wird. „Heuer ist ein 1300 Quadratmeter großer Grund am Nordufer um 9,2 Millionen verkauft worden, ein 1800 Quadratmeter großes Grundstück mit einer ordentlichen, aber nicht außergewöhnlichen Villa um 15,8 Millionen Euro – dieser Markt ist einer der stabilsten überhaupt.“

Stabile Preise. Walter Mairinger, Inhaber von Attersee Exclusiv Immobilien, antwortet auf die Frage, ob die Preise hinuntergehen, lachend mit einem: „Da können Sie auch in Maranello anrufen und fragen, ob Ferrari die Preise senkt.“ Aktuell gebe es am Attersee ein Angebot. Das, was in den Verkauf komme, sei nach wie vor begehrt, sofern es realistisch bewertet sei. Aber: „Vieles, das auf den Markt kommt, wird immer noch direkt aus der Kartei verkauft“, so Mairinger. Auch wenn derzeit im Luxussegment manche auf ein Sinken der Preise spekulieren, ist er genau wie sein Kollege vom Wörthersee überzeugt, dass das bei den echten Seeliegenschaften nicht passieren werde. „Eine Wohnung, die ich vor 15 Jahren am Attersee verkauft habe, hat sich seitdem im Wert vervierfacht“, so Mairinger. „Für solche Objekte braucht es genau einen Anruf, und dann ist sie verkauft.“

Was noch vor zwei Jahren während des großen Runs auf Grund und Boden für die meisten Besitzer undenkbar gewesen wäre, kommt für den einen oder anderen jetzt doch wieder infrage. Die Gründe, sich von einem Haus am Wasser zu trennen, sind vielfältig:

Uferzone. Am Wörthersee gibt es einige direkte Seeliegenschaften.

Ausblick. Weit günstiger sind Immobilien zweiter Reihe. Auch am Traunsee.

Zum einen hat sich der Luxusmarkt nach dem Hype um Immobilien im Grünen während der Coronazeit wieder normalisiert. Die aktuelle Zinspolitik und die strengeren Kriterien zur Kreditvergabe tun ein Übriges. Auch wenn Käufer von Seeliegenschaften keine Finanzierung brauchen, haben viele Vermögende seit vergangenem Herbst zugewartet, ob diese Kombination nicht doch zu einem Sinken der Preise führe.

„Außerdem kann es sein, dass manche sich aus Angst vor einer kommenden Erbschaftssteuer bereits im Vorfeld dazu entschließen, die Dinge zu klären und daher verkaufen“, analysiert Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Salzburger Immobilienkanzlei. Davon abgesehen kommen die raren Objekte am Wasser meist nach Trennungen oder in Erbschaftsfällen auf den Markt, in denen die nächste Generation sie nicht behalten will oder kann. Auch Kurz betont, dass die Situation am Markt jetzt zwar lebendiger geworden sei, „aber es gibt immer noch mehr Vormerkungen als Objekte, und Seegründe am Wolfgang- oder Attersee sind nach wie vor Mangelware“.

Schnäppchen weiter hinten. Ein Ausweichen auf andere Seen sei dabei meist keine Option, denn der Wunsch nach einem Grund am Wasser habe häufig persönliche Gründe: „Die finden sich meist in der Kindheit oder Jugend oder haben damit zu tun, in welchem Segelclub man damals gewesen ist“, erklärt Kurz weiter. Für die Erfüllung dieser Träume seien die Kunden nach wie vor bereit, bis zu 6000 Euro und in Einzelfällen sogar darüber für den Quadratmeter Grund zu zahlen, wobei die Seen im Salzkammergut immer teurer seien als jene im Salzburger Seengebiet. Unter besonderen Umständen – etwa bei einem kleinen Grundstück mit einer langen Uferlinie – kann es auch noch deutlich teurer werden: „Es kommt natürlich auf die Lage an, aber wenn es klein, bebaubar und direkt am See ist, kann der Quadratmeter-Preis auch fünfstellig werden“, so Mairinger.

Deutlich günstiger geht es an allen heimischen Seen dann, wenn man sich mit der zweiten Reihe oder einem schönen Ausblick auf das Wasser begnügt – und das gewaltig. „Um 800 bis 1000 Euro pro Quadratmeter bekommt man in St. Gilgen einen Quadratmeter Grund mit Seeblick; im Vergleich zur zweiten Reihe liegen die Preise direkt am See um bis das Zehnfache höher. Das war schon immer so“, berichtet Kurz.

Auch Seidl kann das für die Kärntner Seen bestätigen, zumal der Markt „etwas weiter hinten“ ein noch deutlich größeres Angebot bietet als in der ersten Reihe. „Denn hier ist viel gebaut worden und die Nachfrage zurückgegangen“, so der Makler. Es scheinen also wirklich gute Zeiten für Käufer mit dem Wunsch nach einem Wohnsitz am Wasser zu sein.