DIE GROSSE SEEN-SUCHT

REPORTAGE Ufer- und Seelagen sind heiß begehrt. Doch nur wenige können sich diesen Traum erfüllen: Das Angebot ist knapp, die Preise sind hoch.

Das Luxus-Penthouse in den Schlossresidenzen Velden bietet noch weit mehr als Seezugang und Seeblick.

Der Trend zum Wohnen am Wasser ist ungebrochen. Ganz besonderer Beliebtheit erfreuen sich dabei die heimischen Seen, die nicht nur mit Lebens-, sondern auch mit einer ausgezeichneten Wasserqualität punkten. Dementsprechend begehrt sind quer durch Österreich Wohnungen und Häuser in Ufer- und Seelagen. Wer sich den Traum von der eigenen Bleibe am Wasser, ganz besonders mit eigenem Seezugang, erfüllen will, braucht allerdings zwei Dinge: Geduld und eine gut gefüllte Brieftasche. Denn das Angebot ist gering, die Nachfrage groß – und das wirkt sich auf die Preise aus. Während mittlere und einfache Lagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern unter Preisdruck stehen, erweisen sich Ufer- und Seelagen nach wie vor als weitgehend resistent gegen Marktkorrekturen. Aktuellen Daten des Maklerhauses Engel & Völkers zufolge wandeln sie sich zunehmend von klassischen Urlaubsdomizilen zu ganzjährigen Hauptwohnsitzen für eine kapitalkräftige Käuferschicht.

BESONDERES LEBENSGEFÜHL

In Vorarlberg, genauer gesagt am Bodensee, müssen demnach Kaufwillige je nach Lage, Aussicht, Energieeffizienz und Ausstattung mit Quadratmeterpreisen zwischen 7.000 und 14.000 Euro kalkulieren. Besonders hochwertige Eigentumswohnungen in Seenähe erzielen Spitzenpreise von bis zu 17.000 Euro pro Quadratmeter. Häuser direkt am See oder mit außergewöhnlichem Panoramablick auf den Bodensee und die umliegende Alpenkulisse werden in absoluten Premiumlagen vereinzelt zu Kaufpreisen im hohen einstelligen bis zweistelligen Millionenbereich gehandelt. „Immobilien am Wasser stehen in Vorarlberg nicht nur für langfristige Wertstabilität, sondern vor allem auch für ein besonderes Lebensgefühl. Die Nähe zum See

Seidl Immobilien

schafft eine Form von Ruhe und Exklusivität, die heute stärker gefragt ist denn je. Gerade die limitierte Verfügbarkeit solcher Lagen sorgt dafür, dass entsprechende Objekte auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld äußerst begehrt bleiben", weiß Richard Jennewein, Geschäftsführer von Engel & Völkers Vorarlberg.

PUNKTEN MIT SEEBLICK

Ähnlich die Situation an den Salzkammergut-Seen. Ganz oben auf der Wunschliste der Käufer rangieren dort Villen, aber auch moderne Apartments mit großzügigen Balkonen oder Terrassen, die über einen direkten Seezugang oder ein privates Bootshaus verfügen. „Wasser bedeutet schlichtweg Lebensqualität", sagt Mark Hüsges, Geschäftsführer von Engel & Völkers Salzburg. Doch nicht nur die erste Seelinie ist beliebt: Immobilien in leicht erhöhten Lagen, die einen unverbauten beziehungsweise unverbaubaren Blick auf das Wasser bieten, erfreuen sich ebenfalls höchster Beliebtheit. Essenziell ist dabei neben Mikrolage und Sonnenausrichtung eine erstklassige Bauausführung. Auch an Attersee, Wolfgangsee, Mondsee und Co. gilt: Kommt ein Spitzenobjekt auf den Markt, sind Interessenten bereit, dafür tief in die Tasche zu greifen: Die Höchstpreise für absolute Luxusanwesen liegen Engel & Völkers zufolge immer häufiger im zweistelligen Millionenbereich.

Die Kombination von See und Bergen ist einer der Gründe für die Attraktivität des Zeller Sees in Salzburg: Je nach Grundstücksgröße, Zustand, Widmung und Lagequalität bewegen sich die Preise für Häuser in Seenähe aktuell häufig zwischen rund drei und sieben Millionen Euro, in absoluten Toplagen auch darüber. Die Tendenz ist angesichts des äußerst begrenzten Angebots steigend. Bei Eigentumswohnungen entwickelt sich der Markt hingegen stabiler, wobei sehr gute Lagen aktuell eine leichte Korrektur auf hohem Niveau erfahren können. Dennoch bleiben Wohnungen mit Seeblick, hochwertiger Ausstattung und guter Infrastruktur laut Engel & Völkers besonders gefragt.

Ein weiterer Hotspot für Seeliebhaber vor allem aus Österreich und Deutschland ist nach wie vor der Wörthersee. Nur wenige Seeliegenschaften kommen pro Jahr auf den Markt, die Nachfrage ist nach wie vor groß. „Zuletzt ist die Nachfrage nach Seeliegenschaften allerdings etwas zurückgegangen", erzählt Günther Seidl von Seidl Immobilien. Grund dafür sei der massive Preisanstieg. „Grundstücke mit Seezugang, die vor 15 Jahren um 1,5 Millionen Euro verkauft wurden, werden jetzt um sechs bis sieben Millionen Euro gehandelt. Das schränkt die Käuferschicht ein", so Seidl. Für ein etwa 800 Quadratmeter großes Grundstück müssten Käufer derzeit mit einem Quadratmeterpreis von 5.000 bis 7.000 Euro rechnen. Wie viel sie tatsächlich auf den Tisch legen müssen, ist unter anderem von der Widmung, den Bebauungsmöglichkeiten, dem Vorhandensein eines Stegs oder Bootshauses sowie der Uferlänge abhängig. „Dazu kommt gegebenenfalls noch der Preis für das darauf befindliche Haus", sagt der Makler, der darauf hinweist, dass 90 Prozent der Seegrundstücke ausschließlich als Hauptwohnsitze gewidmet sind.

ALTERNATIVEN GEFRAGT

Angesichts dieser Preise weicht so mancher auf ein Apartment mit Seezugang oder die zweite Reihe aus. „Ein 140 Quadratmeter großes Apartment in den Schlossresidenzen Velden kostet 2,4 Millionen Euro und bietet neben dem eigenen Seezugang unter anderem auch einen Concierge-Service, eine Hotel-Anbindung und eine Freizeitwohnsitzwidmung", sagt Seidl. Alternativ zieht es Wasserfans auch an andere Kärntner Seen. Hoch in ihrer Gunst stehen beispielsweise der Ossiacher See und der Faaker See. „Am Ossiacher See liegen die Quadratmeterpreise bei rund 2.500 Euro", so Seidl.

Begehrt sind darüber hinaus Immobilien am Ufer eines stehenden Gewässers, das lange Jahre im Dornröschenschlaf verbracht hat – am Neusiedlersee. Zu einem Hotspot am Meer der Wiener hat sich neben Neusiedl und Mörbisch auch Rust entwickelt, wo beispielsweise mit dem Projekt „The Lagoon" bis Sommer 2027 nahe der Ruster Bucht und in zentraler Lage zwischen Schilfgürtel und Zentrum 15 Wohnungen mit Wohnflächen von 57 bis 114 Quadratmetern sowie 22 Reihenhäuser entstehen.

■ URSULA RISCHANEK

Engel & Völkers

Die Preisspanne am Bodensee liegt zwischen 7.000 und 14.000 Euro pro Quadratmeter.