

Möglichst nahe am Wasser gebaut

Seeresidenzen. Der eigene Steg zum Wasser steht hoch in der Gunst der Interessenten – und ist schwer zu finden.

VON ELKE JAUK-OFFNER

Wenn ich den See seh, brauch ich kein Meer mehr. Das geflügelte Wort hat hierzulande – nicht nur geografisch bedingt – Berechtigung. Seeresidenzen liegen überaus hoch im Kurs. Käufer müssen aber auch Kompromisse eingehen – manchmal ist erst eine Straße zu queren, um zum Wasser zu gelangen.

Der direkte Zugang zum See ist am Wörthersee so begehrt wie rar, sodass immer mehr Interessenten in die zweite Reihe ausweichen (müssen). Schnäppchen gäbe es deswegen aber keine, winkt Doris Scarpatetti-Matheis von Re/Max Lifestyle gleich ab. Grundstücke sind kaum unter 1500 Euro pro Quadratmeter zu haben, obere Grenze sind rund 3000 Euro. Auch gebrauchte Seewohnungen werden im Handumdrehen verkauft. „Interessenten agieren rasch in ihren Entscheidungen, da wird nicht lange überlegt, weil das Angebot bekanntermaßen knapp ist.“ Villen am See haben auf dem Immobilienmarkt Seltenheitswert – nicht zuletzt deshalb, weil potenzielle Verkäufer sich die Sache gut überlegen.

Reger Baubetrieb am Wörthersee

Sogenannte „Handtuchgrundstücke“ punkten aufgrund ihrer Form – sie sind nicht so groß und daher eher finanzierbar. Selten sind solche mit einer langen Uferlinie. 75 Meter Uferlinie hat beispielsweise eine Seeligenschaft am Nordufer in Krumpendorf samt Wohnhaus. Die 3000 Quadratmeter schlagen mit 3,5 Millionen Euro zu Buche – ein vergleichsweise günstiger Quadratmeterpreis, auch wenn die Summe stolz ist. Scarpatetti-Matheis berichtet zudem von einem Grundstück inklusive Bauland am Hang in der Größe von drei Hektar, von dem aus man auf Klagenfurt und den See blickt. Kostenpunkt: drei Millionen Euro.

Um den Wörthersee herrscht grundsätzlich reger Baubetrieb, weiß Günther Seidl zu berichten, Experte für Seeimmobilien vor Ort. Im Veldener Ortsteil Auen wird auf einem rund 3000 Quadratmeter großen Grundstück das Projekt „Lake Sense 2“ gebaut (Bilder rechts): eine exklusive Wohnanlage mit 17 Appartements mit Wohnflächen von 50 bis 130 Quadratmetern samt Tiefga-

rage. Bauträger Madile realisiert zurzeit 16 Luxusappartements mit Badestrand und Poolanlage in Dellach. Die L 1 Verwaltungs- und Betriebs GmbH setzt weiters in Pörtschach am Westrand der Bucht von Walterskirchen ein Haus mit elf Luxusappartements um. Zudem soll anstelle des Strandhotels Prüller ein Gebäudeensemble an der Pörtschacher Promenade entstehen, das neben einem Hotel auch Eigentumswohnungen und Penthäuser beherbergen wird.

Alle diese Projekte scheinen gerade für Österreicher attraktiv. Die Luxusappartements im Schloss Velden hingegen „kaufen vor allem Ausländer, denen hohe Service- und Sicherheitsstandards wichtig und auch ihr Geld wert sind“. Die Preise bewegen sich je nach Lage und Ausstattung zwischen 3000 und 10.000 Euro pro Quadratmeter. Für künftige Projekte liegt die Latte bereits höher, da sei bereits von Kosten bis zu 12.000 Euro die Rede. Die erste Reihe am See kann zehnfach

kostspieliger sein als ein Grundstück „nur“ mit Seeblick in der zweiten Reihe. Trotz dieser Vielzahl an Projekten gibt Seidl zu bedenken, dass, kaum auf dem Markt, ein Großteil schon wieder verkauft ist.

Liebhaberei wird traditionell im Salzkammergut großgeschrieben. Grund und Boden am See sind äußerst knapp, oft seit Generationen in Familienbesitz und kommen zumeist nur im Falle einer Erbschaft auf den Markt. „Es werden teilweise Preise in Höhen bezahlt, die nicht mehr nachzuvollziehen sind“, schüttelt selbst Immobilienexpertin Marlies Muhr den Kopf. Der Verkäufer bestimmt den Preis – und es finden sich Käufer, „das ist eine emotionale Sache, rechnen darf man da nicht“.

Schatzkoffer voll Erinnerungen

Gut möglich, dass jemand auf der Terrasse von Hotel Schloss Fuschl sitzt und dort den Entschluss zu einem Immobilienkauf fasst – auch, weil er oder sie einen Schatzkoffer voller Kindheitserinnerungen an den Urlaub im Salzkammergut hat. Allerdings: Am Fuschlsee ist praktisch gar nichts zu haben, mehr Glück hat man am Wolfgang- oder Attersee. An Letzterem sucht aktuell eine Seeresidenz auf rund 12.000 Quadratmetern

Parkgrund einen Käufer. Kostenpunkt des Anwesens in Nußdorf: 6,5 Millionen Euro. Etwas moderatere Preise bietet eine Anlage direkt in St. Wolfgang: „Hier entstehen neun Appartements mit unverbaubarem 180-Grad-Blick über Altstadt und See“, erzählt Christoph Oßberger von mysalzkaemmergut.at. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 78 und 130 Quadratmetern, das Penthaus schlägt mit knapp über einer halben Million Euro zu Buche. Am Mondsee wechseln reine Badeplätze ohne Möglichkeit der Bebauung um 150.000 Euro den Besitzer.

„Kelomatstimmung“ im Westen

In letzter Zeit hat sich als heimische Destination der Neusiedler See gemauert. Der pannonische Charme zieht nicht nur Wiener an, die die Region als Erholungsgebiet schätzen. Zwischen 5000 und 6000 Euro pro Quadratmeter kosten ausgesuchte Objekte direkt am See. Auch hier öffnet sich eine Kluft zur zweiten Reihe: Mit 2000 Euro pro Quadratmeter sind die Kosten für ein Haus mit Grund dort vergleichsweise günstig. Bauern-, Winzer- und Badehäuser direkt am Wasser oder zumindest in unmittelbarer Seenähe werden gesucht - die Käufer nehmen hier auch mit kleineren Objekten Vorliebe, die mit Details wie einem eigenen Steg punkten.

Am Bodensee wiederum herrscht „Kelomatstimmung“, wie es Reinhard Götze von Re/Max Immowest in Bregenz bildhaft ausdrückt: Der Druck, also die Nachfrage nach Liegenschaften mit Seeblick ist groß, das Angebot aber kaum vorhanden - der Deckel, sprich die Preise gehen hoch. Seegrundstücke gibt es an der österreichischen Uferlinie im Gegensatz zur Schweiz und zu Deutschland praktisch keine, weil ein Großteil öffentlich zugänglich ist. Im Fokus des Interesses stehen Grundstücke in Seenähe oder mit Seeblick in Bregenz, Lochau und Hard. Die Preise am beliebten Pfänderhang bewegen sich von 800 bis 1200 Euro pro Quadratmeter. Aktuell steht in Lochau eine Villa mit 391 Quadratmetern Wohnfläche und einem 1419 Quadratmeter großen Grundstück für 1,85 Millionen Euro zum Verkauf. Anklang fanden auch die jüngsten Vorzeigeprojekte - etwa die Wohnanlage, die im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Rhomberg-Kaserne zum Hotel „Am Kaiserstrand“ in Lochau realisiert wurde. Und das Projekt Seeschanze zwischen Bregenz und Lochau, dessen erste drei Baukörper in Fertigstellung sind.

3 FRAGEN AN

CHRISTIAN MARTH



1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?

Wohnluxus wird für mich von drei Faktoren bestimmt: Lage, Lage, Lage. Luxus kann zum Beispiel ein Haus auf einer traumhaften Südseeinsel sein - wenn man flexibel genug bleibt, nicht jeden Urlaub dort verbringen zu müssen. Oder auch eine Stadtwohnung in einem sympathischen Umfeld. Eine gute Infrastruktur beziehungsweise Erreichbarkeit zählen. Denn, wem nützt eine luxuriöse Immobilie, wenn man stundenlang im Stau steht?

2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?

Das ist ganz einfach: Jedes noch so exklusiv ausgestattete Objekt, das sich in einer - gemessen an meinen Bedürfnissen - schlechten Lage befindet, möchte ich nicht geschenkt bekommen.

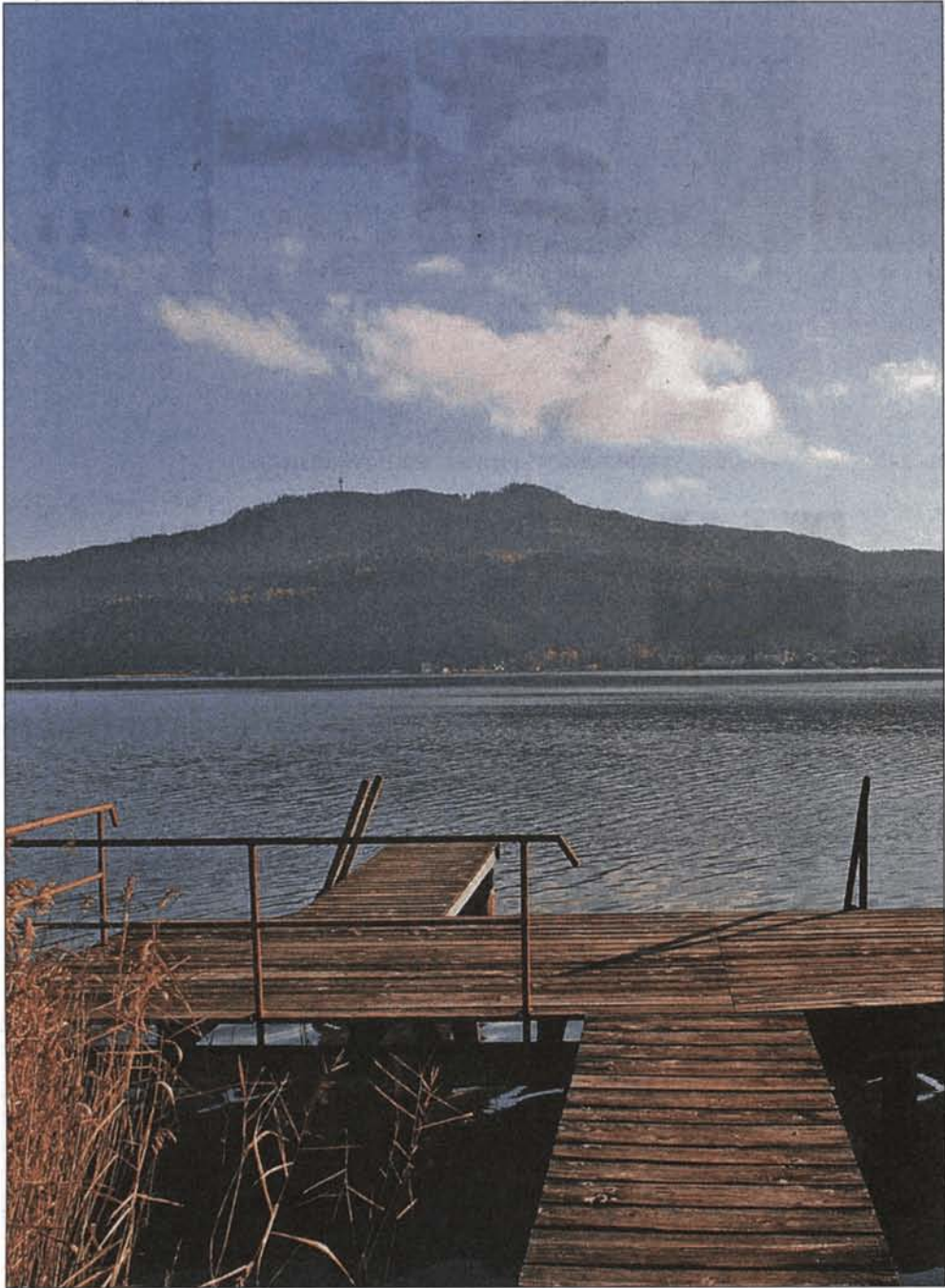
3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?

In der aktuellen Marktsituation sind Immobilieninvestments eine interessante Anlagemöglichkeit. Ich persönlich würde mich aber nicht auf eine einzelne Immobilie festlegen, sondern eher in Fonds investieren. Wenn ich mich zwischen geschlossenen und offenen Immobilienfonds entscheiden müsste, würde ich offene bevorzugen. Diese bieten die Möglichkeit, sich mit kleineren Beträgen an Immobilien zu beteiligen. Außerdem profitieren Investoren von guten Ertragschancen und hoher Flexibilität.

Christian Marth ist Rechtsanwalt bei PHHV Rechtsanwälte. www.phhv.at



17 Appartements entstehen im Ortsteil Auen in Velden am Wörthersee: „Lake Sense 2“ nennt sich die 3000 Quadratmeter große Anlage mit Wohnflächen von 50 bis 130 Quadratmetern – so lässt es sich exklusiv am See relaxen.



Der Blick auf den Wörthersee ist Goldes wert, der eigene Wasserzugang noch mehr.

[Seid Immobilien]