

# WASSER in Sicht

**Wohnen in Seenähe ist in Österreich nicht ganz einfach – vor allem in beliebten Orten sind direkte SEEGRUNDSTÜCKE kaum zu bekommen. Doch es gibt Ausnahmen.**

VON SABINE MEZLER-ANDELBERG

**O**b hölzernes Bootshaus nebst knirschendem Kies oder cooler Sichtbeton mit glitzernder Alu-Konstruktion: Die Vorstellungen, wie eine perfekte Seeliegenschaft auszusehen hat, differieren deutlich. Was sie aber eint, ist die Tatsache, dass sie kaum bis schwer zu bekommen sind; in einem Land ohne gröbere Meereslinie sind die Grundstücke am Wasser naturgemäß limitiert. Eine Tatsache, die sich vor allem an den populären Seen im Salzkammergut, Salzburger Land und Kärnten in stetig steigenden Preisen ausdrückt.

**Liebhaberpreise bedenken.** „Für direkt am Wasser liegende Objekte, die auch nicht durch eine Straße übermäßig beeinträchtigt sind, sind Käufer bereit, bis zu 4000 Euro für den Quadratmeter Grundstücksfläche zu bezahlen“, weiß Maklerin Marlies Muhr, „und dabei sind die oft traumhaften Villen darauf noch nicht inkludiert.“ Wobei die Preise je nach See und dem dort ansässigen Publikum differieren. Am Atter-, Fuschl- und Wolfgangsee ist unter 1000 Euro kein Quadratmeter Grund zu bekommen, „im Salzburger Seengebiet liegen die Preise rund 15 Prozent darunter“, sagt Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin der Finest Homes Immobilien GmbH.

Wer darauf wohnen mag, muss noch einmal investieren: Für Villen auf großzügigen Grundstücken samt Bootshaus werden Liebhaberpreise gezahlt, die bei fünf Millionen Euro beginnen, exklusive Wohnungen gibt es etwas günstiger. „Grundsätzlich sind Wohnungen in der ersten Seereihe sehr selten. Wenn, dann muss man mit Preisen ab 7000 Euro pro Wohnquadratmeter rechnen“, so Rauscher. Schon eine Reihe weiter hinten gibt es alles sprichwörtlich für weniger als die Hälfte: Hier kostet der Grund auch mit Seeblick nur mehr 500 Euro, hochwertige Wohnungen sind zu Preisen zwischen 4000 und 7000 Euro zu bekommen, wie Rauscher erklärt.

**Tendenz weiter steigend.** Und eine Abflachung der Preise ist nicht in Sicht: „Seeliegenschaften sind sehr stark im Trend, und werden sich preislich weiter nach oben entwickeln“, ist Muhr überzeugt, die Nachfrage unterschiedlichster Klientel ungeboren

chen. So sind der Wolfgang- und der Fuschlsee bei der internationalen Kundschaft gefragt, der Attersee bei Wienern und Niederösterreichern, der Mattsee bei Salzburgern und einigen Deutschen, und rund um den Altausseer, Grundl- und Hallstätter See fühlen sich all jene wohl, die es etwas ruhiger schätzen – wobei Ausnahmen immer die Regel bestätigen. Eine besondere Klientel hat sich der Zeller See in Tirol erworben: Hier finden sich etliche Investoren aus dem arabischen Raum.

Die, wie viele internationale Käufer, noch immer vor allem die typische, traditionelle Architektur schätzen und suchen – ein Bedürfnis, das bei manch einheimischen Kunden nicht mehr gar so stark ausgeprägt ist. Vielen ist der altehrwürdige Stil inzwischen ein wenig zu dunkel, das Interesse an modernen Gebäuden ist auch im traditionsreichen Salzkammergut gestiegen. „Allerdings ist moderne Architektur an diversen Seen aufgrund behördlicher Auflagen nur eingeschränkt möglich“, so Rauscher, „oft sind die Kunden aber auch auf der Suche nach der Kombination aus Alt und Neu.“ Und manchmal ist für sie die Architektur auch eher zweitrangig: „Die typischen See-Immobilien an den großen und gefragten Seen werden nicht wegen ihrer Architektur gekauft, sondern weil Grund und Boden dort nicht vermehrbar ist und nur wenige Objekte jedes Jahr auf den Markt kommen“, so Muhr.

**Seen im Süden.** Und mancher Salzburger geht auch fremd, wenn es um einen Platz am Wasser geht: Denn auch am Wörthersee finden sich durchaus Käufer aus diesem Bundesland, wie Doris Scarpatetti-Matheis, Inhaberin von Re/Max Lifestyle in Velden, weiß. „Neben Käufern aus Graz und Wien haben wir auch solche aus Salzburg, die einfach das mediterrane Klima Kärntens schätzen“, so die Maklerin. Dann zählen zu den Kunden am Wörthersee noch einige Deutsche, darüber hinaus ist der Ausländeranteil aber sehr gering, von einigen wenigen russischen Immobilienbesitzern einmal abgesehen. Wer am Wörthersee einen Platz am Wasser sein Eigen nennen will, muss mit Preisen zwischen 3000 und 4000 Euro für den Quadratmeter Grund rechnen. Das Anwesen darauf ist noch einmal extra zu bezahlen und schlägt im Luxusbereich mit Preisen bis zu 10.000 Euro für den Quadratmeter zu Buche. Dafür bekommen die Kunden hier das, wofür der Wörthersee steht: „Lifestyle, Trubel und Halligalli“, ist laut Scarpatetti-Matheis klassisch das, was am Ufer des berühmtesten Kärntner Sees gesucht und auch gefunden wird.

Wer es ruhiger mag, weicht beispielsweise auf den Ossiacher See aus, wo nicht nur die Stimmung etwas ruhiger ist, sondern auch der Markt. Hier sind auch sehr hochwertige See-Immobilien schon für 7000 Euro pro Wohnquadratmeter zu bekommen, „und das Angebot an schönen Wohnungen hat sich in den vergangenen drei bis vier Jahren deutlich verbessert“, so Scarpatetti-Matheis. Ebenfalls nachgezogen

habe der Millstätter See, an dem derzeit extrem viel gebaut wird; am Faaker und dem Klopeiner See sei die Situation dagegen unverändert. Und das bedeutet: Große Nachfrage trifft auf fast keine Angebote – das alte Lied am Wasser in Österreich. 🍷

„Wohnungen in  
der ersten  
**Seereihe** sind  
sehr selten.“

ELISABETH RAUSCHER



Landsitz Mondseeblick.  
**Gediegene Bauernhofatmo-  
sphäre mit freier Seesicht.**



MARKT  
SEELAGE

Juwel am Ossiacher See:  
**Moderne Architektur trifft**  
auf ruhige Urlaubsgegend  
(Fotos links und rechts).

# SEEN IN ZAHLEN

Was es kostet, an ÖSTERREICHS UFERN an vorderster Front zu logieren, und welche Rekorde der angestrebte See dabei (möglicherweise) hält.

# 4000

Euro kostet ein Quadratmeter Grund direkt an einem der gefragten Seen in Österreich. Zu den Seen, an denen diese Preise erzielt werden, gehören unter anderem der Wörther-, der Wolfgang-, der Fuschl- und der Attersee. Allein an Letzterem gingen im Vorjahr laut der ImmoUnited GmbH

# 212

Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von

# 66.344.683

Euro über die Bühne, am Wörthersee waren es

# 454

Transaktionen, in Euro zu insgesamt

# 113.540.092,

Wer bereit ist, auch nur ein kleines Stück zurückzuweichen, kann deutlich sparen: Grundstücke in der zweiten Reihe sind bereits für Preise zwischen

# 500 UND 700

Euro pro Quadratmeter zu bekommen. Aber Vorsicht: Das stattliche Haus darauf ist bei diesen Preisen allerdings noch nicht im Preis inkludiert. Um direkt am Wasser auch standesgemäß residieren zu können, müssen im Luxussegment noch einmal bis zu

# 25.000

Euro pro Quadratmeter Wohnfläche investiert werden, so eine Studie zu den exklusivsten Wohnregionen Österreichs von Engel & Völkers, in der das Salzkammergut mit diesen Preisen Rang 3 einnimmt.

Um solche Summen darf man sich dann in der Alpenrepublik aber auch über eine gute bis sehr gute Wasserqualität vor der eigenen Tür freuen:

Der Jahresbericht 2012 des Lebensministeriums bezüglich der Wassergüte bescheinigt dem Atter-, Wolfgang-, Matt- und Fuschlsee sowie dem Faaker und dem Altausseer See eine

# 1

für sehr gute, dem Millstätter, Ossiacher, Faaker und Klopeiner See sowie dem Wörther- und dem Traunsee immerhin noch eine 2 für gute Wasserqualität.

Der tiefste der österreichischen Seen ist der Traunsee mit

# 191

Metern Wassertiefe, der flachste entgegen anderslautenden Gerüchten nicht der etwa der Neusiedler See mit knapp zwei

Metern, sondern die Lange Lacke im Burgenland mit einem Meter Tiefe. Am höchsten gelegen ist der Tiroler Vilsalpsee auf

# 1165

Metern Seehöhe, der allerdings auf dem Markt der Luxusimmobilien bislang noch nicht in Erscheinung getreten ist.

Das Rennen um den größten österreichischen See machen gleich drei Gewässer, je nach Definition. Grundsätzlich ist der größte See natürlich der Bodensee mit einer Gesamtfläche von

# 539

Quadratkilometern, davon befinden sich allerdings nur 58,6 auf der österreichischen Seite. Deutlich mehr heimische Fläche bedeckt der Neusiedlersee mit 220 seiner 285 (im Schnitt) Quadratkilometer, die verbleibenden 65 befinden sich in Ungarn. Der größte See, dessen gesamter Uferverlauf auf österreichischem Boden liegt, ist der Attersee mit 46,2 Quadratkilometern.