

Der Wasserfaktor

Immobilien am Wasser zählen in Österreich zu den begehrtesten Wohnträumen – und zu den teuersten. Warum der „See-Faktor“ die Preise selbst in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten hochhält und welche Regionen besonders gefragt sind.



Lorenz Sigl, Infina:
„Seeimmobilien sind begeht“.

Wasser stillt eine tiefe Sehnsucht. Es schenkt Weite, Ruhe und ein Gefühl von Beständigkeit. Wer an einem See wohnt, kauft nicht nur Quadratmeter, sondern ein Stück Seelenfrieden. Ein Luxus, der auch in Österreich den Immobilienmarkt befeuert wie kaum ein anderer. Die Daten bestätigen, was Makler seit Jahren erleben: Der „See-Faktor“ hebt die Preise dramatisch an. Laut einer aktuellen Marktanalyse kosten Neubau-Immobilien in Ufernähe im Schnitt 60 Prozent mehr als vergleichbare Objekte fünf Kilometer landeinwärts. Am Faaker See beträgt der Aufschlag sogar 196 Prozent, am Neusiedler See 140 und am Mondsee 106 Prozent. Eine Maklerin bringt es auf den Punkt: „Der See ist die einzige Nachbarschaft, die nie zugebaut wird.“ Besonders deutlich zeigt sich die Diskrepanz im Salzkammergut, das mit 76 Seen zu den begehrtesten Regionen zählt. Penthouses in erster Reihe erreichen hier bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter. Wohnungen in zweiter oder dritter Reihe mit Seeblick liegen bei

durchschnittlich 8.000 Euro. „In den Daten sehen wir eklatante Unterschiede“, erklärt Johannes Pölzl von der ImmoMarkt-Analyse. Ein Beispiel? „Ein Grundstück direkt am Traunsee wechselte etwa für 748 Euro pro Quadratmeter den Eigentümer, ein Bauland nur wenige hundert Meter entfernt kostete hingegen 68 Euro.“ Auch andere Experten und Immobilienfinanzierer bestätigen den Höhenflug vom „Wohnen am Wasser“. „Selbst im jüngst rückläufigen Gesamtmarkt behaupten sich Seeimmobilien mit stabilen bis steigenden

Preisen. Besonders Liegenschaften am Wörthersee, Attersee oder im Salzkammergut verzeichnen hohe Nachfrage. Für Einfamilienhäuser mit direktem Seezugang liegen die Kaufpreise häufig zwischen zwei und acht Millionen Euro, bei Quadratmeterpreisen von bis zu 20.000 Euro“, erläutert Lorenz Sigl, Leiter Infina Immobilien. „Auch Eigentumswohnungen in begehrter Wasserlage erzielen Preisaufschläge von bis zu 30 Prozent gegenüber vergleichbaren Objekten ohne direkten Seezugang, gemessen an den tatsächlich verbücherten Kaufpreisen. Wesentliche Preisunterschiede bestehen dabei zwischen bloßem Seeblick und tatsächlichem Seezugang.“

Erste oder zweite Reihe?

Das Interesse reicht von Wien bis Vorarlberg. Während am Mondsee oder Attersee Eigentum fast ausschließlich für finanzstarke Käufer zugänglich ist, locken andere Regionen mit Vielfalt. In Kärnten reicht das Spektrum von luxuriösen Seepenthouses bis zu Pachtmöglichkeiten, bei denen ein Seehaus samt Steg für bis zu 200.000 Euro Jahresmiete vergeben wird. In Vorarlberg macht die Lage am Bodensee Grundstücke zur Rarität, während kleinere Seen wie der Putterersee in der Steiermark mit Ruhe und Natur punkten. Doch auch die regionalen Unterschiede sind beachtlich: Die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau-Eigentum in Wassernähe (maximal 500 Meter vom Seeufer entfernt) liegen am Mondsee bei über 13.600 Euro/m², am Neusiedler See bei rund 12.300 und am Faaker See bei 12.180 Euro. Am anderen Ende der Skala findet sich der Klopeiner See, wo man mit rund 4.400 Euro/m² in Ufernähe auskommt. Diese Spannweite zeigt, wie stark neben Lage auch Bekanntheitsgrad und Freizeitwert den Markt bestimmen. Gleichzeitig sind verfügbare



Wer in eine Seeimmobilie investiert, sollte nicht nur Lage und Objektqualität bewerten, sondern auch rechtliche Rahmenbedingungen prüfen.

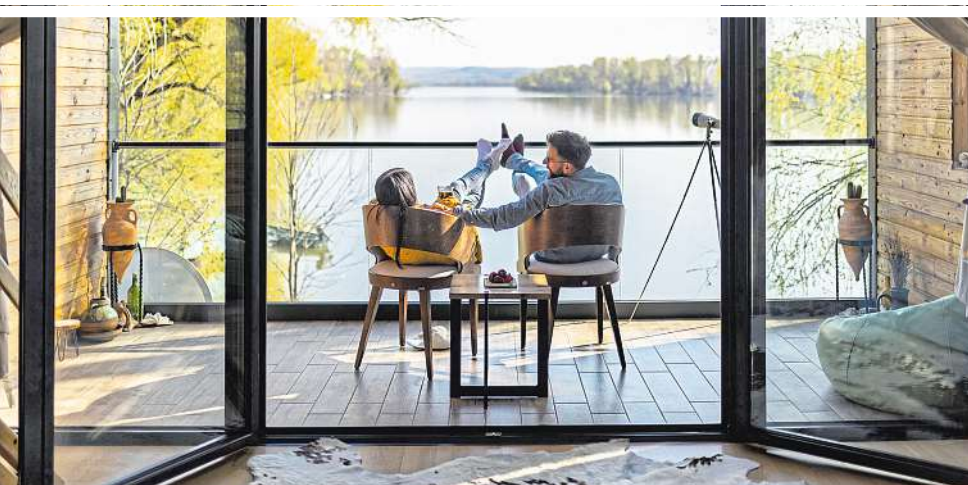
bare Bauplätze in erster Reihe rar und werden damit fast automatisch zu Wertanlagen.

Sorgfältiger Check lohnt sich

Doch der Traum vom Uferplatz ist nicht immer ohne Tücken. In vielen Fällen endet das Grundstück vor der Wasserlinie, sodass die Nutzung über eine wasserrechtliche Konzession geregelt werden muss. Auch bauliche Anlagen wie Stege, Badehäuser oder Bootsanleger sind sorgfältig zu prüfen.

Häufig handelt es sich um Altbestände, deren rechtlicher Bestandsschutz nicht gesichert ist. „Der Fall Mondsee zeigt deutlich, wie schnell Nutzungsrechte entzogen oder neu verhandelt werden können und wie wichtig es ist, bereits beim Kauf absolute Klarheit über bestehende Rechte und Konzessionen zu schaffen“, so Immobilienexperte Sigl. (Anm.: Die Eigentümerin des Mondsees, Anna Mathyl, informierte unlängst darüber, dass alle bestehenden Miet- und

Pachtverträge gekündigt werden.) Ebenso zentral ist eine passende Finanzierungsstruktur. Sigl: „Gerade bei exklusiven Seeimmobilien braucht es individuelle Finanzierungsmodelle, die über Standardlösungen hinausgehen“. Sooders: Wasser bleibt ein Garant für Immobiliennachfrage, selbst in Zeiten stagnierender Märkte. Es steht für Exklusivität, für Entspannung, Naturnähe und für ein Lebensgefühl, das anderswo nicht zu finden ist. **S. PIKHART**



Wohnen am Wasser ist der Traum vieler Menschen, und der hat auch seinen Preis.

Sonnenweiher
Grafenwörth

OPEN HOUSE
nächster Termin:
12. September

Die Wachau und Wien vor der Haustür.

Ein neues Lebensgefühl.
Mein Haus am See.

Jetzt besichtigen. Alle Infos und Open House Termine online.