

Knapp bemessen und teuer

Studie. Die Attraktivität einer Seedestination hängt nicht zuletzt von einem entsprechenden Immobilienangebot ab.

VON PATRICK BALDIA

Schöpfen die heimischen Seeregionen ihr Potenzial als ganzjährige Wohn-, Tourismus- und Wirtschaftsstandorte ausreichend aus? Dieser Frage ist zum mittlerweile dritten Mal die Studie „Wirtschafts-



Heißbegehrt, aber teuer: Blick auf den Wörthersee aus einem Seehaus in Pörtschach.

[Living de Luxe]

faktor See“ von Höffinger Solutions nachgegangen. Dafür wurden zehn heimische Seedestinationen beziehungsweise die Gemeinden, die sich innerhalb eines Radius von zehn Kilometern um einen See befinden, unter die Lupe genommen. Konkret haben die Studienautoren rund um Managing Director Stefan Höffinger die fünf Faktoren Standort, Immobilien, Tourismus, Umwelt und Infrastruktur einer umfassenden Evaluierung unterzogen. „Spannend ist, dass fast jede Seedestination etwas bietet oder umgesetzt hat, von dem andere lernen können“, sagt Höffinger. Insgesamt gebe es aber überall noch ungehobenes Potenzial.

Teure Seegrundstücke

Ein Faktor, der wesentlichen Einfluss auf die Attraktivität einer Seeregion hat, ist das Angebot an verfügbaren Wohn- und Arbeitsflächen. Spitzenreiter bei den Immobilienpreisen ist Velden am Wörthersee, wo der Quadratmeter Seegrund zwischen 2000 und 5000 Euro kostet, gefolgt von Attersee und Millstadt am Millstätter See (jeweils 2500 bis 4000 Euro). Laut Walter Mairinger, Geschäftsführer der Attersee Exklusiv WBT GmbH, sind aber immer Ausreißer nach oben dabei: „Am Attersee und Mondsee sind für Seegrundstücke auch schon Preise um die 7500 Euro pro Quadratmeter erzielt worden“, sagt er. Hier wie da steht ein äußerst knapp bemessenes Immobilienangebot einer exorbitant hohen Nachfrage gegenüber. Dass Covid-19 den Preisanstiegen der letzten Jahre ein Ende setzen könnte – allein an den großen Salzkammergutseen haben sich die Preise seit der Finanzkrise verdoppelt –, glaubt Mairinger nicht. Für eine stabile Preissituation und eine unverändert hohe Nachfrage sprächen nicht zuletzt die niedrigen Zinsen.

Höffinger macht für professionelle Entwicklungen auch in einem etwas größeren Radius zu einem See gute Chancen aus. „Mit einem öffentlich einfach zu begehenden Seeufer steigt der Bodenwert“, hält er fest. Der Experte verweist auf den Bodensee, wo Grundstücke in der zweiten und dritten Reihe mit 2500 Euro pro Quadratmeter österreichweit am teuersten sind – nicht zuletzt wegen der hohen Preise in der Bregenzer Innenstadt. Gleichzeitig findet sich dort auch die längste zum Baden verfügbare Uferlinie unter allen heimischen Seen (3,7 Kilometer).

Konflikte um Zweitwohnsitze

Dass die hohe Zahl an Zweitwohnsitzen um viele heimische Seen – mit 18.621 beziehungsweise 10.400 sind einmal mehr Wörthersee und Attersee Spitzenreiter – für reichlich Konfliktpotenzial sorgt, streitet Höffinger nicht ab. Gleichzeitig wünscht er sich bei dieser Frage aber mehr Sachlichkeit. Man dürfe nicht vergessen, dass Zweitwohnsitzer für viel Wertschöpfung in ihrem Umfeld sorgen. Um das Potenzial von Seedestinationen zu heben, sind laut Höffinger die Gemeindegrenzen überschreitende Konzepte gefragt, die die Faktoren Standort, Immobilien, Tourismus, Umwelt und Infrastruktur umfassend abdecken. Ein Negativbeispiel hierfür hat Walter Mairinger parat: „Man hat etwa den Eindruck, dass das, was in Steinbach am Attersee passiert, in Nußdorf am Attersee niemand zu interessieren scheint.“ Höffinger wiederum verweist auf ein Positivbeispiel: „Am Wolfgangsee arbeiten die Gemeinden hervorragend zusammen – obwohl sie teilweise in zwei verschiedenen Bundesländern liegen.“

AUF EINEN BLICK

Seegrundstücke kosten in Velden am Wörthersee im Schnitt zwischen 2000 und 5000 Euro, in Attersee und Millstadt jeweils zwischen 2500 und 4000 Euro pro Quadratmeter. Ausreißer bis 7500 Euro für besonders begehrte Plätze sind aber durchaus möglich. Grundstücke ohne direkten Seezugang sind billiger zu haben, rund um den Bodensee werden aber auch für die zweite und dritte Reihe bis zu 2500 Euro verlangt. Konfliktpotenzial bergen die vielen Zweitwohnsitze: Spitzenreiter in diesem Bereich sind Wörthersee und Attersee mit 18.600 beziehungsweise 10.400 Zweitwohnsitzen.



Moderne Architektur. Edle Materialien. Absolute Intimität.

Ihre
Privatsphäre
erwartet Sie!

Ein Logenplatz am Gardasee

Das Eden Luxury Resort auf den sanften Hügeln von Gardone Riviera ist eine exklusive Oase der Entspannung. Herausragende Architektur, edle Materialien und absolute Intimität – mit genügend Raum für Privatsphäre. Im Zentrum stehen ein 5* Boutiquehotel, stilvolle Apartments sowie private Luxusvillen.

VILLA EDEN LUXURY RESORT | Ronciglio-Straße 51/A | 25083 Gardone Riviera – Italien
+39 0365 520027 | concierge@villa-eden-gardone.com | www.villa-eden-gardone.com