

SAMSTAG, 18. JULI 2020

IMMO KURIER

immoKURIER.at

Sonnenstunden
erleben. Mit den
Immobilien von EHL.



ehl.at

Wir leben
Immobilien.



Nah am Wasser gebaut

Zwischen Boden- und Neusiedlersee:
Immobilien in Ufernähe sind gefragt
wie nie. Welche Regionen boomen
und wo freie Plätze noch
zu finden sind

FOTO: LIV GMBH

wir entwickeln ihr wohnprojekt.
siebenbrunnen21.

www.siebenbrunnen21.at
Siebenbrunnengasse 21 / 1050 Wien



Seensüchtig

„Liv an der alten Donau“ bietet zahlungskräftigem Klientel einen grandiosen Ausblick über den Donau-Altarm und die Wiener Skyline

Wohnen am Wasser ist der Wunsch vieler, die Corona-Krise befeuert dieses Ideal zusätzlich. Zwischen Boden- und Wörthersee: Immobilien in Ufernähe erleben einen Boom. VON CLAUDIA ELMER

» Auf dem eigenen Steg frühstücken, mittags abkühlen, am Abend der Sonne beim Versinken zuschauen: Wohnen am Wasser ist für viele Menschen der absolute Traum. Das kühle Nass zieht magisch an, es weckt Sehnsüchte und verspricht Erholung. „Durch den Blick auf das Wasser weitet und erweitert sich der Horizont. Weite ist ein Faktor, der stresslindernd wirkt, uns inspiriert und kreativer macht. Er erzeugt ein gewisses Fernweh und lenkt den Blick in die Zukunft“, sagt Wohn- und Architekturpsychologin Herbert Reichl. Die aktuelle Krise befeuert den Wunsch nach einer Immobilie in Ufernähe. Reichl: „Covid 19 ist verbunden mit Einschränkungen, mit

Hausarrest, mit Enge schlechthin. Das Wohnen am Wasser kann dieses bedrückende Gefühl aufheben.“ **Mit ihren wunderbar** türkisblauen Farbtönen zählen der Attersee und der Wörthersee zu den heimischen Highlights. „Es gibt eine wahnsinnige Nachfrage nach Ferienhäusern und -wohnungen direkt am See. Doch auch, wenn die Gäste bereit wären, bis zu 5000 Euro pro Tag zu zahlen, können wir diese Wünsche nicht erfüllen. Es gibt am Wörthersee keinen Mietmarkt“, sagt Thomas Hopfgartner, Geschäftsführer des Maklerbüros Living De Luxe. „Beim Käufermarkt verhält es sich ähnlich. Die Nachfrage potenzieller Eigentümer ist wegen

der Corona-Krise spürbar gestiegen. Wir haben in den vergangenen Wochen fast alle Objekte am See verkauft.“ Ähnliches beobachtet Walter Mairinger, Immobilienmakler im Salzkammergut: „Die Nachfrage ist ausgezeichnet, vor allem nach Grundstücken. Die Preise haben rasant zugelegt, Bauland wird um bis zu 400 Euro pro Quadratmeter verkauft.“ Auch er sieht die Corona-Krise als Treiber: „Es ist die Summe aus den Reisebeschränkungen einerseits und der Unsicherheit des Geldmarktes andererseits.“ Das führe dazu, dass viele ihr Geld dort anlegen, wo es sicher ist – an einem Grundstück am See. Mieten würden auch am Attersee eine

untergeordnete Rolle spielen: „Wenn der Zins 40.000 bis 50.000 Euro pro Jahr beträgt, rechnet sich das nicht.“

Seit Jahren stehen das Salzkammergut und Kärnten auf der Beliebtheitskala ganz weit oben. Warum, weiß Strategieberater Stefan Höffinger: „Diese Regionen glänzen nicht nur als Immobilien-, sondern auch als Wirtschaftsstandorte. Infrastruktur und Erreichbarkeit sind gut. Außerdem gibt es in der Nähe größere Ballungsräume mit genügend Arbeitsplätzen. Der Traum, Wohnen und Arbeiten zu vereinen, lässt sich hier sehr gut verwirklichen.“ Bereits zum dritten Mal untersuchte Höffinger zehn

See-Regionen auf ihre wirtschaftlichen Potenziale. Seegrundstücke, stellte er dabei fest, erlebten seit 2005 eine gewaltige Wertsteigerung. Nun pendeln sie sich auf hohem Niveau ein: Am Attersee liegen sie derzeit zwischen 2500 und 4000 Euro pro Quadratmeter, am Wörthersee zwischen 2000 und 5000 Euro. Ausreißer nach oben gibt es freilich: Im High-End-Bereich geht's ab 8000 Euro los. Auch der Bodensee zählt zu den gefragten Regionen, „weil er als integrierter Lebensraum sehr gut mit den Nachbarregionen, etwa mit der Käsestraße im Bregenzerwald, vernetzt ist und mit den Bregenzer Festspielen über ein gutes kulturelles Angebot verfügt“, sagt er. Woh-



Stefan Höffinger ist Strategieberater und Autor der Seen-Studie (Höffinger Solutions)

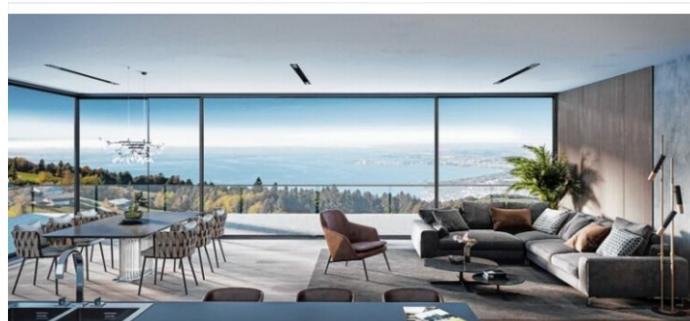


Herbert Reichl ist Mitbegründer des Instituts für Wohn- und Architekturpsychologie (IWAP)

nen und Arbeiten lässt sich aber auch am Mondsee hervorragend verbinden: „Er hat in dem Zusammenhang am meisten zugelegt.“

Seegrundstücke sind selten. Sie kommen nur alle heiligen Zeiten auf den Markt und neues Bauland wird kaum geschaffen. In einem etwas größerem Radius zum See stehen die Chancen aber besser, Wohnraum am Wasser zu ergattern. Mit innovativen Immobilienprojekten gelingt es zunehmend, Grundstücke in zweiter und dritter Reihe zu vermarkten. Beispiele findet man im Salzkammergut, etwa am Traunsee, wo vor Kurzem ein Wohnprojekt in Traunkirchen fertiggestellt wurde – vor filmreifer

Kulisse: Jede Einheit verfügt über Blick auf den Traunstein und einen eigenen Badeplatz. Eine Maisonnette-Wohnung mit rund 115 Quadratmetern Nutzfläche kostet hier knapp 700.000 Euro. Oder im Zentrum von St. Wolfgang, wo in Hanglage, hoch über dem See, 19 Wohnungen in unmittelbarer Wassernähe mit Steg entstehen. „50 Prozent der Wohnungen waren zu Baubeginn verkauft“, sagt Mairinger. „Man erzielt auch in zweiter und dritter Reihe gute Preise.“ Allerdings: „Man muss den See sehen, sonst ist es nicht attraktiv.“ Für die Vermarktung sind noch weitere Faktoren entscheidend: „Sicherheit, Zugang zu einem guten Gesundheitssystem und



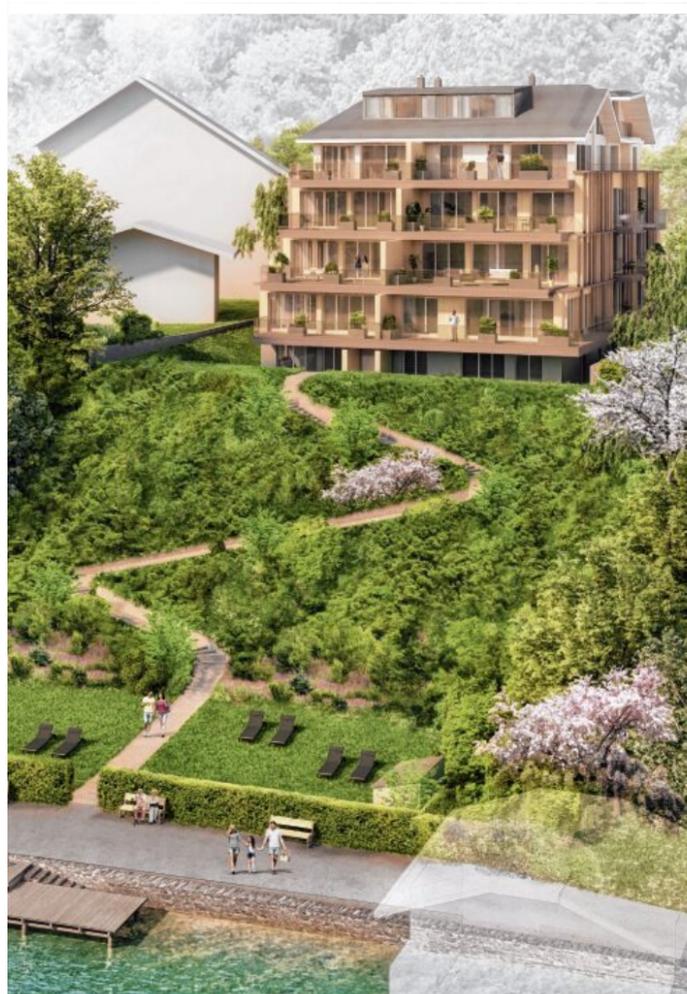
Penthäuser mit Blick auf die Berge und den Bodensee: Projekt „Halden“ soll bis Sommer 2022 auf dem Pfänderhang in Lochau realisiert werden



„Havienne“ am Stadtrand von Wien (Kuchelau): Die Wohnungen befinden sich in einem denkmalgeschützten Kasernenbau aus den 30er-Jahren



Am Wörthersee ist fast alles verkauft. Luxus-Wohnungen mit direktem Seezugang gibt es etwa noch in den Schloss Velden Residenzen



„Wolfgang am See“ im Zentrum von St. Wolfgang: 19 Wohnungen mit Steg und vorgelagertem Seezugang sollen Ende 2021 fertiggestellt sein



Direkt am Attersee sind acht neue Luxuswohnungen geplant: „Archited“ in Unterburgau soll bis Sommer 2022 gebaut werden



Projekt „Am Hafen“ am Neusiedlersee im Burgenland: Die See-Häuser liegen an einem privaten Pier, der in den See hinaus ragt



„Schied-Winkl“ in Traunkirchen: In unmittelbarer Nähe des Traunsees wurden 15 Neubauwohnungen von 46 bis 122 m² realisiert – Highlight ist der große Badeplatz vor der Anlage

Wertstabilität der Immobilie spielen eine große Rolle. Weil das hierzulande gewährleistet ist, ist Österreich derzeit das attraktivste Land für Käufer“, so Hopfgartner. Auch das Thema Mobilität ist wichtig: „Ruhig, sonnig, schnell auf der Autobahn – das wäre die Eierlegende Wollmilchsau“, fasst Mairinger pointiert zusammen. Wichtig für die Aufenthaltsqualität ist freilich auch ein barrierefreier Seezugang. Leider wird der nicht überall mit der Öffentlichkeit geteilt. Wie die Plattform Addendum recherchierte, ist am Wörthersee nureinervonzehn Metern der Uferlänge öffentlich zugänglich, der Rest, 82 Prozent, sind hinter Zäunen, Sträuchern und Mauern ver-

borgen und in Privatbesitz. Neun Prozent sind wiederum verwachsen, also ebenfalls nicht nutzbar. Ein Volksbegehren will nun verhindern, dass auch noch die letzten freien Flächen verbaut werden. Die Einreichfrist hat diese Woche geendet, jetzt ist die Politik am Zug. Ähnlich sieht es am Attersee aus: Mit 76 Prozent Privatbesitzanteil ist es auch hier schwierig, freien Seezugang zu finden. **Vorbildlicher geht** man im Westen vor: Gegenbeispiel zum Wörthersee ist der Achensee, wo sich nur einer von zehn Metern in Privat-hand befindet. Auch am Bodensee wurde schon immer auf einen demokratischen Seezugang geachtet.

Rund 3,7 km beträgt die öffentliche Uferstrecke. Eine Bebauung ist verboten, Gebäude dürfen erst mit einem Abstand von 500 Meter errichtet werden. Kilometerlangen freien Zugang findet man auch in Wien, wo Bau-träger stark auf den Trend zum Wohnen am Wasser reagieren. Aktuell werden Luxus-Anlagen wie „The Shore“ oder „Havienne“ bzw. die beiden Wohntürme „Triple“ und „Marina Tower“ gebaut. So eben fertig wurde „Liv an der Alten Donau“, ein Eigentumsprojekt mit 113 Wohnungen direkt an der Uferpromenade mit Ausblick auf die Skyline. Auch die Region um den Neusiedlersee ist stark gefragt. „Am Hafen“

ist eines der jüngsten Projekte rund um den Schilfgürtel: Entlang eines Piers sollen 22 Eigentumshäuser verwirklicht werden. **Die Corona-Krise** hat alles verändert – von der Arbeitswelt bis zum Urlaubsverhalten. Lebens- und Erholungsmodelle werden infrage gestellt. Home Office kann man jetzt auch am Ferienort machen, Zweitwohnsitze könnten so zeitweise zum Hauptwohnsitz werden. Das wiederum beflügelt die lokale Wirtschaft. Neue Zielgruppen werden angesprochen, Nachfrage und Wettbewerb steigen. Damit alle was vom Wasser haben braucht es zweierlei: leistbaren Wohnraum und freien Zugang zum See. ☞

FOTOS: AHLBORN DOMIZILE; MARINA PROBST-EFFE; LIVING DE LUXE; NONSTANDARD PICTURES; ATTERSEE EXCLUSIV GMBH (2); NEUSIEDL AM SEE PROJEKTENTWICKLUNG GMBH.

WWW.HUDEJ.COM

IHR MEHRWERT KOMMT AUS GUTEM HAUS.

Verkäufer wollen mehr. Investoren wollen mehr.

Wir liefern.

HUDEJ

HUDEJ ZINSHÄUSER GRUPPE

WIEN | GRAZ | LINZ | SALZBURG
KLAGENFURT | ZÜRICH