

LUXUS AM WASSER

Egal ob an einem österreichischen See oder an der nahen Adria, für viele ist das kühle Nass der Beweggrund für den Kauf einer Ferienimmobilie.

AUTOR: STEFAN POSCH

Es gibt Dinge, die sind für das Leben unabdingbar, Wasser zum Beispiel. Andere definieren sich gerade in der fehlenden Notwendigkeit für das Leben, Luxus etwa. Verbindet man beides, hat man sich immobilientechnisch einen Traum vieler erfüllt: eine exklusive Ferienimmobilie am Wasser.

Das Meer der Wiener

Auch wenn Österreich nicht mit einer Meeresküste aufwarten kann, Wasser gibt es in Hülle und Fülle, und immerhin wird der Neusiedlersee ja auch als das Meer der Wiener bezeichnet. Christian Rittsteuer, Geschäftsführer von Seereal Immobilien, der seit über zehn Jahren in zweiter Generation Ferienimmobilien um den Neusiedlersee vermarktet,

sieht hier einen aufstrebenden Markt. „Die Preise steigen und das Angebot ist gering“, erklärt der Immobilienmakler. Besonders im Norden ist die Nachfrage groß, schließlich ist man, dank der nahen Autobahn, in nur rund 20 Minuten an der Wiener Stadtgrenze.

Steigende Preise, wenig Rendite

Wiener sind auch die wichtigsten Kunden um den Neusiedlersee. Die meisten würden die Immobilien zur Eigennutzung verwenden, erklärt Rittsteuer. Eine gute Mietrendite könne man sich hier nämlich nicht erwarten, stellt der Immobilienmakler klar. Manche würden eine Ferienimmobilie am Neusiedlersee aber als stabile Geldanlage nutzen, so Rittsteuer, der weitere Preissteigerungen erwartet: „Die Preise werden weiter



Am Wörthersee (im Bild links ein Penthouse, vermarktet von Engel & Völkers Wörthersee) und am Neusiedlersee sind Objekte in Toplagen Mangelware.

steigen, ob sie so steigen wie in den letzten Jahren, kann ich aber nicht sagen.“

Ostöffnung als Treiber

Ein Treiber für die Region war laut Rittsteuer die Grenzöffnung Richtung Osten. Der Neusiedlersee ist am Dreiländereck Österreich, Ungarn und der Slowakei nicht weit von den Großstädten, Wien, Bratislava und Győr entfernt. In östlichen Nachbarländern seien viele Firmen ansässig, die österreichische oder deutsche Manager haben, erklärt Rittsteuer. Für jene sei eine Immobilie um den Neusiedlersee sehr attraktiv.

Hohe Nachfrage am Wörthersee

Eine der exklusivsten Feriendestinationen Österreichs ist der Wörthersee, und die

Preiskurve für Feriendomizile zeigt auch zwischen Klagenfurt und Velden steil nach oben. „Preislich ist man schon in einem Bereich, der nahezu ausgeschöpft ist“, erklärt Alexander Hein, Immobilienmakler bei Engel & Völkers Wörthersee. Die Nachfrage nach Immobilien ist aber weiterhin hoch.

Wenig am Markt

Doch am Markt sind kaum mehr Immobilien in Toplagen aufzufinden. „Der Objektmangel ist da“, erklärt Hein die Situation am Immobilienmarkt am Wörthersee. Gerade im vergangenen Jahr seien so wenige Objekte am Markt gewesen „wie seit sechs, sieben Jahren nicht mehr“. „Die Leute wollen nicht verkaufen“, erklärt Hein das Problem am Wörthersee.

Wir entwickeln
Werte

Als Unternehmer sind wir auf profitable Chancen fokussiert. Wir investieren in unsere Immobilien, um Werte zu entwickeln, die die S IMMO auch in Zukunft tragen.
www.simmoag.at/projekte

Ferienimmobilien

Luxus am Wasser

Auch im Hinterland in Istrien entstehen exklusive Ferienvillen. Dussmann Homes setzt dabei auf Natursteine und viel Handarbeit.

Neuerdings würden zwar auch wieder neue Projekte entstehen, diese hätten aber oft ein Handicap, wie etwa eine Straße oder Schienen hinter dem Grundstück, erklärt der Immobilienmakler. Grundstücke in Toplagen sind rar. Hein sieht deswegen vor allem Marktpotenzial bei gebrauchten Immobilien. „Wir glauben, die Zukunft liegt im Wiederverkauf. Da bekommt man noch Objekte in Toplagen“, erklärt er. Mit denen könne man Preise erzielen, „die jenseits von gut und böse sind“.

Österreich hat, was Immobilien am Wasser betrifft, einiges zu bieten. Doch wer bei seinem Urlaub auf das Meer nicht verzichten will, muss ins Ausland ausweichen.

Istrien boomt wieder

Die nahe Küste in Kroatien und dabei vor allem die Halbinsel Istrien war schon zu Zeiten der k.-und-k.-Monarchie eine beliebte Feriendestination für die Reichen und Schönen aus Österreich. Seit 14 Jahren baut und vermarktet der Deutsche Andreas Dussmann, Gründer und Eigentümer von Dussmann Homes, exklusive Villen in Istrien. Österreicher sind dabei seine häufigsten Kunden. Ein Vorteil der nordkroatischen Küste liegt laut



Dussmann in der einfachen Erreichbarkeit.

Bis zur Finanzkrise habe es schon einmal einen „wahnsinnigen Boom“ in Kroatien gegeben, erklärt Dussmann. Dann sind die Preise allerdings um bis zu 30 Prozent gefallen. Bis 2014 wurde deswegen deutlich weniger investiert. Dussmann beobachtet in den vergangenen zwei, drei Jahren aber wieder einen verstärkten Trend in Richtung Investitionen in kroatische Ferienimmobilien. Das liegt auch an den steigenden Immobilienpreisen und sinkenden Renditen in der Heimat. „In Kroatien bekommt man mehr für sein Geld und auch eine höhere Rendite“, erklärt Dussmann, der seine Objekte sowohl für die Eigennutzung als auch als Investment verkauft.

„Kroatien und Istrien geht in Richtung Luxus“, beobachtet Dussmann einen Trend in Richtung exklusiverer Objekte. Das liegt auch an der Ent-

wicklung der Ferienregion im Allgemeinen. Aufgrund des Krieges habe sich die Region erst später touristisch entwickelt. Deswegen konnten Fehler, die andere Länder gemacht haben, erkannt und verhindert werden, erzählt er. Marketingtechnisch will sich die Region ähnlich wie die Toskana positionieren: Edle Weine, Trüffel und Sternerestaurants werden in den Vordergrund gestellt. „Dafür wird viel Geld investiert. Damit wird auch versucht, die Urlaubssaison zu verlängern“, erklärt Dussmann. Die Anzahl der Vier- oder Fünf-Sterne-Hotels in dieser Region steigt und steigt jedenfalls.

Mehr Rechtssicherheit

Investoren kam auch der EU-Beitritt Kroatiens im Jahr 2013 entgegen. „Die Rechtssicherheit hat sich für Investoren seitdem sehr verbessert“, erklärt Dussmann. Heute könne man als Ausländer ohne Probleme Objekte kaufen und vermieten. ■