



FOTO: CHRISTOPHER MAVRIC

Die Manner-Villa Anfang Dezember. Diesen Blick soll es bald nicht mehr geben. An der Stelle, wo das Foto entstand, ist eine neue „Parkresidenz“ vorgesehen

Margen ... mag man eben

Fast 100 Jahre lang lebte in dieser Neuwaldegger Villa die Schnitten-Familie Manner. Dann wollten zwei Investoren Luxuswohnungen darin bauen. Bloß: Zwei Wochen vor Ablauf der Baubewilligung ist noch nichts davon zu sehen

BERICHT: LISA STEINER

Herrschaftsvillen beflügeln die Fantasie – derer, die nicht darin wohnen. Dramen über Reich und Schön füllen Romane und Netflix, dabei lägen so gute Drehbücher auf den Straßen. Zum Beispiel in der Klampfelberggasse im beschaulichen Neuwaldegg, vor der über 100 Jahre alten Manner-Villa.

Im Frühling 2017 starb ihr letzter Bewohner, der Letzte dieser Dynastie, Ehrenzeichensammler Carl Manner. Erben gab es keine, die Familienvilla stand leer und auf ihr lastete eine Hypothek. Die Bank wollte lieber Geld statt eines baufälligen Gebäudes.

Es fanden sich Investoren, die dem Kasten Leben einhauchen wollten. Der Besitz wechselte 2018 von der Sparkasse in ein kaum durchschaubares Firmengeflecht.

Was folgte, ist eine Geschichte von Hochmut und Fantasie, zu jener Zeit der Modus der Immobilienindustrie, der zuletzt einen ihrer Größten zu Fall brachte. Doch nicht nur halbfertige Einkaufsstempel des René Benko, auch die alte Manner-Villa am Stadtrand ist ein Zeugnis davon.

Der Prachtbau stand für eine Ära, in der Kakaoschnitten zu Wahrzeichen einer Stadt werden konnten und die Familie dahinter zur Dynastie. Der Architekt Peter Paul Brang war auch der Architekt des Dianabades im zweiten Bezirk.

Seit 1920 lebten hier drei Generationen der Manners, Carl, der Enkel des Gründers, sein Leben lang. Er ging nebenan zur Volksschule, fuhr bis zum Lebensende 2017 von hier in die nahe Unternehmenszentra-



FOTOS: HERIBERT CORN

Stil und Charme der 1920 bezogenen Manner-Villa versprochen die Investoren im Jahr 2020 zu erhalten. Trotz der Teilung in zehn Wohnungen

le und starb nur wenige Kilometer weiter im Hanusch-Krankenhaus. Die Leute hier waren irgendwie stolz auf diesen Mann, der stets darauf bestand, Manner im Familienbesitz zu halten.

Und jetzt droht sein Zuhause zu einem weiteren, auf Neo-Luxus getrimmten Mahnmal moderner Immobilienwirtschaft zu werden. Auftritt der „PARKVILLA M17 GmbH & Co KG“.

Im Werben um Mitinvestoren und Medienpräsenz präsentieren die zwei neuen Betreiber Michael Kuenburg und Peter Kleinfärcher 2020 ihre Pläne für die Villa: Auf der Investorenplattform Bergfürst, bei Presserundgängen und in eigenen Social-Media-Kanälen sollten schöne Renderings dem Projekt Gestalt geben.

Kuenburg wurde in die Baubranche hineingeboren, übernahm 1973 die Geschäftsführung des Familienunternehmens Chemische Baustoffe Tricosal Austria, danach war er (nach eigenen Angaben) „für verschiedene Unternehmen im Bausektor tätig“ und dann „vorrangig Berater im Finanz-, Bau- und Versicherungswesen“. Kleinfärcher kommt aus Kärnten, setzte dort mit seinem Immobilienbüro am Millstätter See um die 100 Millionen Euro um; Erfahrung sammelte er als Projektmanager beim Baukonzern Strabag.

Der Plan der beiden für die Manner-Villa: rigorose Sanierung, ein Dachgeschoßaufbau oben, eine fette Parkgarage unter der Villa. Das Innere sollte zerstückelt werden, statt einer Villa wollten sie zehn Luxuswohnungen verkaufen – à 128 bis 231 Quad-

ratmeter. Direkt neben dem Haupthaus sahen sie noch eine neue „Parkresidenz“ vor – weitere neun Wohnungen auf insgesamt rund 770 Quadratmetern, wieder Luxussegment. Kosten sollte sie das Projekt 19 Millionen Euro, Fertigstellung: Herbst 2021.

Lokalaugenschein Herbst 2023: Es braucht Vorstellungsvermögen, um sich die zwischen Kardashian- und Glöckler-Ästhetik gerenderten Räumlichkeiten herbeizuräumen. In manchen Fluren liegen Sandsäcke, der Putz blättert ab, im Garten gibt es Baumstümpfe, Richtung Straße einen mannshohen Bauzaun. Parkresidenz ist das keine, nicht einmal Baugruben dafür sind zu sehen. Auch die Zwischennutzer sind weg, über die Jahre gab es hier ein Pop-up-Café, zuletzt eine Ausstellung – von einer „young art auction“ zu „Hammerpreisen“ in Kooperation mit dem weltgrößten Kunstmakler Sotheby's.

Einer der Investoren sei pleite, munkt man in der Nachbarschaft. Neugierig sind im Grätzel alle, Näheres weiß keiner. Schon gar nicht, wie es weitergehen soll.

Doch wenn es weitergehen soll, muss schnell, noch heuer, etwas passieren. Die Baubewilligung für die Villa und das Neugebäude stammt nämlich vom 17. Dezember 2019. Und wer nicht innerhalb von vier Jahren die Schaufel ansetzt, verliert nach Wiener Baurecht die Bewilligung.

Als Baubeginn zählt allerdings laut Baupolizei (MA 37) auch „eine kleine Maßnahme, die auf Ausführung des Baues gerichtet ist“ – das kann die Vorbereitung des Aushebens einer Baugrube sein. Und ab Baubeginn läuft eine weitere Frist: Noch einmal vier Jahre später muss alles fertig sein.

Das könnte bei der Manner-Villa knifflig werden. Für das Haus selbst wurde bei der Baupolizei auf den letzten Drücker per 4. Dezember 2023 der Baubeginn gemeldet. Von außen ist eine Woche danach keine Tätigkeit zu erkennen, auch keine kleine. Und für den Neubau daneben ist als Baustart Juni 2020 eingetragen. Jene Parkresidenz müsste also schon im Juni 2024 stehen. Das wäre in einem halben Jahr.

Wie geriet eine der bekanntesten Villen des Bezirks in solche Ungewissheit?

Blick in die Firmen- und Grundbücher: Tatsächlich ist einer der Investoren, Michael Kuenburg, im November 2023 offiziell von



FOTO: SCREENSHOT LISA STEINER

Aus dem Prospekt für Anleger: Links die sanierte Manner-Villa, daneben die zusätzliche „Parkresidenz“ für weitere neun Wohnungen

Bord gegangen. Der Sitz der Gesellschaft wanderte von Kärnten nach Wien, alleiniger Geschäftsführer ist nun Peter Kleinfurher aus Seeboden am Millstätter See.

Wer Auskunft zu Fortschritt oder Zukunft der Villa begehrt, den verweisen Architekt, Maklerin und Zwischennutzer stets auf Kleinfurher. Für den *Falter* bleibt der Mann, wie sein früherer Partner Michael Kuenburg, wochenlang unerreichbar.

Ein Interview, in dem dieser beim Immobilien-Start-up Bergfürst um Investoren für die Villa warb, wurde inzwischen von dessen Webseite gelöscht. Auf Anfrage nach dem Verbleib von Kuenburg und der angeblichen Insolvenz gibt keiner Auskunft. Das Gebaren interessiert aber nicht nur Anrainer, sondern vor allem die Anleger.

Auf der Liegenschaft lasten nämlich zwei Hypotheken, so ist es im Grundbuch einzusehen: 19,7 Millionen für eine Bank und 5,2 Millionen für Bergfürst, das Berliner Start-up für „digitale Immobilien-Investments“.

Die Hypotheken sind Sicherheiten für das Finanzierungskonzept, das sich Kleinfurher und Kuenburg für die Luxussanierung ausdachten. Es entstammt den goldenen Zeiten der Immobranche: Für ein Projekt dieser Größe brauchte es damals nur 800.000 Euro Eigenkapital. 12,7 Millionen kamen laut Projektexposé von der Bank, weitere 4,35 Millionen über Bergfürst.

Dieser Online-Dealer vermittelt Immobilienkredite aus dem Volk: Wie Anleger sonst Aktien kaufen, verleihen sie über Bergfürst Geld für Bauprojekte. Sie wählen ein Objekt aus, investieren wählbare Beträge (Mindestinvestment bei Manner: zehn

Euro) und erwarten Rendite. Das „Immo-Crowdfunding“ der Manner-Villa versprach 6,75 Prozent pro Jahr.

Ob die Anleger schon Renditen bekommen haben, verrät Bergfürst nicht. Ob es Geschädigte gibt, bleibt unklar. Gemeldet hat sich beim Kreditschutzverband 1870 (KSV1870) noch kein Anleger.

Irgendwann schickt Peter Kleinfurher dem *Falter* doch noch ein Mail: „Es ist vorgesehen in Kooperation mit der Hausbank die Bergfürst Anleger zu Jahreswechsel abzuschichten.“ Die Schulden bei der Bank sollen also wachsen, um die privaten Kreditgeber auszubehalten.

An Mut mangelt es Immobilienentwicklern nicht, die Arbeit mit fremdem Geld ist ihr Alltag. Ob der Preisverfall am Immobilienmarkt und die gestiegenen Bankzinsen das Projekt Manner-Villa gefährden könnten?

21 Millionen Euro wollten Kuenburg und Kleinfurher mit dem Verkauf der zerstückelten Manner-Villa verdienen, 9800 Euro war der kalkulierte Quadratmeterpreis der Wohnungen. Reingewinn abzüglich Investitionskosten: knapp 1,8 Millionen Euro.

Für Christian Prantner von der Arbeiterkammer bergen Immobilien-Investments dieser Art etliche Risiken: „Eines davon hat sich 2022/2023 materialisiert, indem die Kreditzinsen in die Höhe geschossen sind und der Wohnungsmarkt teilweise nachgelassen hat. Ob teure Immobilien derzeit Abnehmer finden, müssten die Immobilienmakler wissen.“ In der Branche gab es im dritten Quartal 2023 um 68 Prozent mehr Insolvenzen als im Jahr davor, weiß der Kreditschutzverband KSV1870.

Etwas lässt Peter Kleinfurher noch wissen: Man befindet sich in den letzten Vorbereitungen für den Baustart. Der Stillstand des Projekts habe sich „aus Baugenehmigungsgründen“ ergeben. Ab Dezember 2023 soll es wirklich losgehen. Geplante Bauzeit: 22 Monate.

Auf dem Baugrund neben der Manner-Villa ist kurz vor Redaktionsschluss ein kleiner Bagger aufgefahren. Beim Haupthaus selbst haben ein paar der Sandsäcke aus den Fenstern ihre Position gewechselt. Auf dem noch nicht ausgebauten Dach liegt der erste Schnee des Jahres. Nicht, dass von der Schnitten-Villa am Ende nur schwer verdauliche Brösel bleiben.

Exklusiv in Ihrer Apotheke

Wirksame Schnupfenprophylaxe für die ganze Familie

Inhaltsstoff:

- Carrageen (Carrageenose®). Carrageen ist ein natürliches Polysaccharid welches aus Rotalgen gewonnen wird. COLDAMARIS plus enthält keine Konservierungsmittel!
- Kann bei rechtzeitiger und ausreichender Anwendung vor der Entstehung von Schnupfen und grippalen Infekten schützen.
- Zur vorbeugenden und anhaltenden Befeuchtung bei trockener oder gereizter Nasenschleimhaut.
- Zur Anwendung bei Erwachsenen und Kindern ab einem Jahr.

Mit der Kraft des Meeres gegen Erkältungsviren

Über Wirkung und mögliche unerwünschte Wirkungen dieses Medizinproduktes informieren Gebrauchsanweisung, Arzt oder Apotheker.