

STILFRAGE

VON DANIELA MATHIS

Man sieht, was man weiß

Schön? Nachkriegsarchitektur und ihr Revival.

Mini, Vespa, Rock und Pop – die 1950er und 60er boten einiges. Doch wie toupierete Haare altern auch eintönige Fassaden eher schlecht. Was eine klare Linie darstellen sollte, hat sich meist in eine triste Abfolge von grau (Beton), grau (Rahmen) und grau (Fenster) verwandelt. Energetisch eine Katastrophe, werden nun viele Bauten nachgerüstet, mitunter zu Luxus umgewandelt. Warum nur? Man muss den Schnörkel der Gründerzeit nicht lieben, um der Häuser Symmetrie und Stabilität zu spüren. Ein 60er-Haus strahlt daneben zweckmäßige Vergänglichkeit aus. Doch welche Idee dahintersteht, was im Inneren steckt, erkennt, wer sich damit beschäftigt: Schlichtheit. Schöner wird es dadurch nicht zwingend, aber durchaus interessant. Und, wie die Popgeschichte zeigt: Der Komponist ist nicht zwingend der beste Interpret seiner Songs. Mitunter – man denke an „All along the Watchtower“ – wird das Potenzial einer Sache bei der Neuinterpretation spürbar.

Baustopp: Wenn der Luxus einmal Pause machen muss

Kärnten. In der Veldener Bucht hat es sich direkt am Wasser fürs Erste ausgebaut.

Es sieht nicht gut aus für neue Anlagen in der Veldener Bucht: Mit dem jetzt verhängten zweijährigen Baustopp für neue Großprojekte am Wasser ist zumindest erst einmal ein Ende in Sachen Luxusappartements mit Seezugang in Sicht. Mit der Verhängung des Baustopps („Die Presse“ berichtete) reagierte der Gemeinderat auf die wachsende Zahl neuer Appartementanlagen für Zweitwohnsitze, die in Kärnten bisher leichter zu bekommen waren als an anderen hochpreisigen Immobilienstandorten wie beispielsweise Kitzbühel oder an den Salzburger Seen.

Letzte Flächen schützen

Gebaut wurden diese natürlich so nah wie möglich am Wasser, oft mit direktem Seezugang, alternativ auch mit einer Verbindung per Brücke oder Tunnel zum privaten Strandbad – was den freien Zugang zum Wasser immer weiter einschränkte. Diese letzten freien Flächen und Zugänge sollen nun vor weiterem Zugriff geschützt werden – zumindest zunächst einmal. Und auch wenn der Baustopp derzeit nur zwischen Auen am Südufer

und der Gemeindegrenze Techelsberg gilt, könnte das Beispiel durchaus Schule machen. „Andere Gemeinden denken da auch schon drüber nach“, weiß Makler Günther Seidl, Inhaber des gleichnamigen Immobilienunternehmens.

Denn in den vergangenen sieben bis acht Jahren haben sich die Preise verdoppelt, und inzwischen gebe es so wenige öffentliche Seezugänge, dass die „normale“ Bevölkerung zunehmend ausgeschlossen wird, nennt er die Gründe hinter der Entscheidung. Freude bei den Investoren und Maklern löst die Entscheidung naturgemäß nicht aus, wie Christian Herzog von Herzog Immobilien berichtet: „Ich bin mit einem Investor für ein großes touristisches Projekt direkt vor der Unterschrift gestanden. Als er die Interviews zum Baustopp gesehen hat, hat er abgesagt“, so der Makler.

Die Preise am Wörthersee gehen aber trotz oder auch wegen dieser neuen Entwicklung weiter nach oben. So müssen je nach Größe zwischen 2000 und 5000 Euro pro Quadratmeter Grund am Wasser gezahlt werden. Je größer der Grund, desto kleiner der Qua-



Solche Ausblicke auf den Wörthersee sind für viele unbezahlbar geworden. [Seidl Immobilien]

dratmeterpreis. Am teuersten sind im Verhältnis kleine Grundstücke direkt am Wasser, auf die ein kleines Häuschen passt, wie Seidl erläutert: „Der Rekord im Vorjahr lag bei 7000 Euro pro Quadratmeter für ein 100 Quadratmeter großes Grundstück.“

Was in absoluten Zahlen wiederum fast eine Okkasion ist, wenn man darauf ein 60 Quadratmeter großes, durchaus feines Ferienhäuschen errichtet und damit um eine gute Million sein Eigenheim direkt am See hat. „Das ist allemal mehr wert als eine entsprechende Eigentumswohnung, denn da kann ich dann allein am See baden“, so der Makler. Ganz besonders wertvoll wird der Boden am See aber dann, wenn auf kleinem Grund auch noch das zu finden ist, was man heute nicht mehr bekommt: „Und das sind Stege,

Schilddurchbrüche und Boothäuschen. So etwas hat preislich dramatische Auswirkungen“, erzählt Herzog.

Rekorde bei den Wohnungen

Preisrekorde erzielen aber nicht nur die raren Grundstücke, auch die Wohnquadratmeterpreise erreichen derzeit schwindelnde Höhen: „Im Hermitage ist etwa gerade die bis 2016 geltende Schallgrenze von 17.000 Euro auf den Wohnquadratmeter durchbrochen worden“, berichtet Doris Scarpa-tetti-Matheis, Immobilienentwicklerin, Maklerin und Geschäftsführerin von Wörthersee-Immobilien.

Das Projekt Hermitage Vital Resorts, das unter anderem fünf Luxusvillen, Residenzen, einen Golfklub und 1000 Quadratmeter Strand vorsieht, gehört genau wie die Rosenhof-Residenzen, das Ma-



War gerade noch früh genug dran: das Projekt Hermitage am Südufer des Wörthersees.

[wörthersee immobilien]

rina Village und das „Laissezefaire“ zu den großen Luxus-Wohnanlagen am See, die bereits im Bau und daher von keinem Baustopp bedroht sind.

Günstigere Alternativen

Preise, die nicht mehr alle zahlen können oder wollen, weshalb sich manche nach Alternativen umsehen. Die je nach persönlichen Idealvorstellungen ganz unterschiedlich ausfallen können. Da gibt es zum einen den Hardcore-Wörthersee-Fan: „Wer auf den Wörthersee fixiert ist, geht nirgends anders hin“, weiß Scarpatetti-Matheis. Wobei nicht jedem Wörthersee-Fan auch der direkte Wasserzugang um jeden Preis ein Anliegen ist. „Es gibt durchaus Kunden, die lieber eine Luxusvilla oberhalb des Sees als ein kleines Haus auf 500 Quadratmetern Grund direkt am

Wasser haben“, so Herzog. „Diese haben dann ein Elektroboot in einer Marina liegen und sehen das als eine gute Alternative.“ Außerdem sei derzeit eine wachsende Nachfrage nach „kleinen, feinen Wohnungen in Pörschach und Velden zu beobachten, bei denen ich kein Auto brauche“, ortet Scar-

INFO

Ein zweijähriger Baustopp in der Veldener Bucht legt Bauvorhaben für High-End-Apartmenthäuser direkt am Wasser erst einmal auf Eis. Damit wird auf den starken Zuwachs an Zweitwohnsitzen reagiert, die in Kärnten bisher leichter zu bekommen waren als an anderen hochpreisigen Immobilienstandorten. Und den problemlosen Zugang zum See für weniger Begüterte und Einheimische zunehmend schwieriger gemacht haben.

patetti-Matheis einen neuen Trend abseits der direkten Wasserlinie.

Eine Frage der Infrastruktur

Wer dagegen gern näher am Ufer sein möchte, findet an Kärntens anderen Seen durchaus günstigere, wenn auch nicht unbedingt günstige Alternativen. Auf bis zu 50 Prozent schätzt Herzog den Preisunterschied zwischen vergleichbaren Liegenschaften am Wörther- und Ossiacher See. „Dort waren beispielsweise in der Wohnanlage Seeblick in Sattendorf 50 Prozent schon vor Baubeginn verkauft“, weiß Seidl um die Nachfrage nicht nur am Ossiacher, sondern auch am Millstätter und Faaker See. Wobei diese durchaus ihr eigenes Publikum haben, das im Gegenzug um keinen Preis an den Wörthersee ausweichen würde. Was in besonderem Maß auch für den Wei-

ßensee gilt, dessen Anhänger vor allem die totale Ruhe schätzen.

Wasser allein unter Kärntens Sonne tut es dann aber doch nicht. Denn neben Klima, Panorama und Naturerlebnis trägt auch die Infrastruktur deutlich zur Popularität bei der kaufkräftigen Klientel bei. „Die enorme gastronomische Vielfalt vom Buschenschank mit Verhackertbrot bis zur Sterneküche ist schon bemerkenswert“, betont Herzog. Wie wichtig so etwas sei, zeige sich auch daran, dass es die besonders kleinen Seen bisher nicht geschafft haben, das große Luxuspublikum anzuziehen. „Da denken sich dann einige Kunden doch wieder ‚Da kann ich auch an einen Schotterteich in der Steiermark gehen‘“, fasst es Seidl zusammen. Etwas, was für den überzeugten Kärntner Seefan irgendwie undenkbar ist. (sma)

NACHRICHTEN

Gründerzeit und Wiener Moderne

In Oper-Nähe in der Wiener Innenstadt wird derzeit das Herzfeldhaus revitalisiert. Der Gründzeitbau ist 1869 nach den Plänen von Carl Tiez als Wohnhaus für den wohlhabenden Geschäftsmann Carl Herzfeld errichtet worden. Insgesamt entstehen darin jetzt 16 repräsentative Stilaltbauwohnungen zwischen 60 und 350 Quadratmetern, wobei der Originalbestand möglichst erhalten werden soll. Ergänzung findet die historische Bausubstanz durch zwei modern gestaltete Wohneinheiten im 1. und 2. Dachgeschoss, die mit Freiflächen auf der Wohnebene ausgestattet werden. Für das Farbkonzept hat das ausführende Architekturbüro hmA Architektur ZT Anleihen bei Egon Schiele genommen, die Innenarchitekturlinien sind von den Stilrichtungen der Wiener Moderne beeinflusst. Die Kaufpreise beginnen bei knapp 600.000 Euro, die Wohnungen sollen Ende 2018/Anfang 2019 bezugsfertig sein. Für die exklusive Vermarktung zeichnet Otto Immobilien verantwortlich. [Otto Immobilien]

