STILFRAGE

VON DANIELA MATHIS

Das geheime Wissen in den guten Treppen

Von Stufenpsychologie und Treppensitzen.

Kennen Sie das? Sie wollen in den 2. Stock gehen, finden sich aber im 3. wieder? Weil die Treppenstufen so fein den Schwung des Gehens unterstützen. Oder: Sie treffen zufällig einen Bekannten, und setzen sich, weil man ja nur kurz plaudern mag, nicht ins Café, sondern auf eine Freitreppe? Weil die so selbstverständlich dazu einlädt.

Treppen können viel mehr sein als anstrengende Verbindungen zwischen Stockwerken. Freiräume im Freien, Nachbarschaftstreff, notfallpsychologische Praxis auf Partys, wenn die Küche schon besetzt ist. Die interessantesten Gespräche, die lustigsten Zusammentreffen, die längsten „Jetzt geh ich aber wirklich"-Abschiede: vieles würde nie passieren, gäbe es die guten Treppen nicht.

Eins der Geheimnisse dahinter ist die Bequemlichkeitsformel, nach der die Auftrittstiefe der Stufe um 120 mm größer sein soll als deren Steigungshöhe. Ein weiteres: Dazu sollte die Treppe eine Neigung von 30 Grad haben. Kein Geheimnis ist: Architektur, die Räume gut verbindet, verbindet auch Menschen.

Die besten Adressen für die schönsten Zeiten

Zweitwohnsitze. Dort, wo alle gern ihre Zeit verbringen möchten, sorgen Widmungen dafür, dass es auch für die Einheimischen lebenswert bleibt. Was es für die Käufer manchmal schwierig macht.

VON SABINE MEZLER-ANDELBERG

Zweitwohnsitze in Österreich sind die Orte, an denen man die Weihnachtstage und/oder Silvester verbringt, die Wochenenden. Und immer häufiger auch die Sommerferien, seitdem Worte wie Schnürlregen eher aus den Erzählungen der Älteren bekannt sind als aus leidvoller eigener Erfahrung. Sie sind dort besonders gefragt, wo man Skifahren, Wandern und Baden kann, gern genommen ist ein Golfplatz in der Nähe – und natürlich die passende Infrastruktur vom Bootsverleih bis zum Skischaukel-Zugang, von guten Restaurants bis zu exklusiven Shopping-Möglichkeiten.

Womit sich zumindest im Luxussegment die Auswahl auf Hotspots wie Kitzbühel und den Wörthersee für die einen, die Salzburger und Salzkammergut-Seen oder den Arlberg für die anderen beschränkt. Mit den bekannten Konsequenzen, dass diese Orte oft für die Einheimischen zu teuer zum Leben werden, außerhalb von Wochenenden und der Saison verwaisen, und öffentliche Seezugänge immer rarer werden. Seit ein paar Jahren setzt eine wachsende Zahl von Gemeinden daher deutliche Zeichen gegen den Wildwuchs: In Tirol, vor allem in Kitzbühel und seinen Satelliten, sind die Kontrollen der bestehenden Regelungen in den vergangenen zwei, drei Jahren massiv verschärft worden; in Salzburg wurden die Regelungen durch mehrere Novellen verschärft – und auch in Kärnten, wo entsprechende Verordnungen bisher kaum durchgesetzt wurden, herrscht plötzlich Verunsicherung.

„Fast immer gewünscht"

„Inzwischen wird fast immer eine offizielle Widmung als Zweitwohnsitz gewünscht", berichtet Günther Seidl, Inhaber von Seidl Immobilien in Velden. Gibt es diese nicht, lässt oft das Interesse nach. Zumal dann, wenn es sich nicht um einen Seegrund, sondern eine Wohnung in der zweiten Reihe handelt. Auch Christian Krassnigg, Inhaber von Krassnigg Immobilien in Kitzbühel rät ausnahmslos jedem Kunden, entweder wirklich seinen Hauptwohnsitz in die Gamsstadt zu verlegen, oder ein Objekt mit entsprechender Widmung zu kaufen, zumindest solange sich die Rechtslage nicht verändert. Zumal diese durchaus zu haben seien. „Es existieren ja noch alte Bescheide und Genehmigungen, die man erweitern und auch im Neubau verarbeiten kann", weiß der Makler. Besonders in den zentrumsnahen Lagen von Kitzbühel, die ohnehin derzeit besonders begehrt sind. „Je schwieriger die Zeit, desto mehr wird auch in Kitzbühel nur in den absolut besten Lagen gekauft. Und das sind nun mal der Sonn- und der Lebenberg ❯

Penthouse in den Schloss-Residenzen Wörthersee (l.), Projekt in Westendorf (r.), Ferienwohnung in St. Gilgen. (unten). Seidl, Krassnig, Bamberger Immobilien

und vielleicht noch die Bichlalm." Entsprechend haben sich hier die Preise entwickelt: Mittlerweile sind die ersten Grundstücke mit Preisen von 10.000 Euro pro Quadratmeter verbüchert; der Nachfrage tut das keinen Abbruch.

WIDMUNGSFRAGEN

Je nach Bundesland heißen sie **Freizeit- oder Zweitwohnsitze**: Während in Tirol und Vorarlberg schon seit Jahrzehnten **strenge Regeln** gelten und auch exekutiert werden, hat das Land Salzburg inzwischen nachgezogen und auch in Kärnten rückt das Thema immer stärker in den Fokus der Käufer.

Auch an den Seen im Land Salzburg gilt aktuell die Devise „gern vom Feinsten", wie Eva Bamberger, Inhaberin von Bamberger Immobilien berichtet. „Derzeit sind absolute Toplagen gefragt, es werden nur Triple-A-Lagen gekauft, für die auch das entsprechende Geld bezahlt wird", berichtet die Maklerin.

Also Summen ab fünf Millionen aufwärts für Plätze am See mit eigener Uferlinie, Bootshaus und Steg - Grundstücke, die in den meisten Fällen eine der begehrten Widmungen als Freizeitwohnsitz haben, welche dann mit der Liegenschaft mitverkauft wird. Allerdings nicht mehr in jedem Fall: „Es kommt immer mehr in Mode, dass Gemeinden die Zweitwohnsitzwidmung nur dann weiter aufrecht erhalten, wenn das Anwesen familienintern weitergegeben wird. Bei einer Veräußerung gilt diese dann nicht mehr", erzählt Bamberger.

Keine neuen in Sicht

Neue Widmungen seien dagegen kaum in Sicht, denn jene Ausnahmegemeinden, für die man keinen Hauptwohnsitz begründen müsse, seien meist auch touristisch nicht sehr gefragt. „Ich kenne keinen Neubau mit Zweitwohnsitzwidmung", berichtet Bamberger, eher schon gebe es sanierungsbedürftige Wohnungen, die eine solche Genehmigung mitbringen.

Am Wörthersee sind ebenfalls vor allem die wirklichen Toplagen gefragt - und auch zu haben. „Es sind heuer schon sieben oder acht große Seegründe verkauft worden. 2024 waren es gerade einmal drei", berichtet Seidl. Die Leute seien wieder interessierter und der Markt entsprechend gut. Aber trotz Toplage nur in der ersten Reihe und mit eigenem Haus. „Der Wohnungsmarkt ist heuer noch der schwierigste am See. Der wird meiner Meinung nach erst nächstes Jahr wieder kommen", ist Seidl überzeugt.

Selektiv selbst bei Seegründen

Überhaupt seien die Käufer derzeit noch sehr selektiv: Sie lassen sich selbst bei solchen Seegründen Zeit, die vor drei Jahren noch umgehend aus der Angst heraus gekauft wurden, dass sie sich sonst in drei Tagen jemand anderes gesichert hätte. „Da wird besichtigt, und auch wenn das Objekt gefällt, hört man ‚Wir kommen dann am Jahresende noch mal wieder'. In der Zwischenzeit wird mit dem Steuerberater und Freunden gesprochen, weil niemand einen Fehler machen will", berichtet Seidl. Was durchaus nachvollziehbar ist, denn für Seegründe am Wörthersee werden nach wie vor zweistellige Millionenbeträge fällig. „Zehn bis 15 Millionen sind gang und gäbe", sagt der Makler.

An den kleineren Seen wie dem Ossiacher, Millstätter oder Faaker See liegen diese noch deutlich darunter - hier geht es für vergleichbare Objekte um niedrige einstellige Millionenbeträge. Allerdings ist die Antwort auf die Frage „Ossiacher statt Wörthersee?" ähnlich wie die auf „Döbling statt Hietzing?" und lautet „Auf keinen Fall!", weiß Seidl. „Wer am Wörthersee etwas sucht, weicht nicht auf einen der anderen Seen aus und vice versa."

NACHRICHTEN

Zu haben: New Yorks teuerstes Penthouse

Auf Manhattans exklusiver „Billionaires' Row" sorgt derzeit ein spektakuläres Listing für Schlagzeilen: Ein rund 1000 m² großes Duplex-Penthouse im Central Park Tower steht für 128 Mio. US-Dollar (umgerechnet rund 117,8 Mio. Euro) zum Verkauf.

Wie die New York Post in ihrer Onlineausgabe berichtet, wird die Immobilie von der Maklergruppe Compass angeboten und ist derzeit die teuerste Wohnung auf dem Luxusimmobilienmarkt von New York City. Das Apartment verfügt über Deckenhöhen bis zu einer Höhe von 4,6 Metern, raumhohe Fenster mit freiem Blick auf den Central Park sowie eine gläserne Treppe, die die beiden Ebenen verbindet. Neben weitläufigen Wohn- und Entertainmentbereichen umfasst es eine Bibliothek, eine Hauptsuite mit zwei Bädern und Ankleiden, maßgefertigte Küchen und Natursteinböden. Ein privater Aufzug führt direkt in die Wohnung.

Den Bewohnern steht darüber hinaus ein exklusiver Club mit rund 5000 m² zur Verfügung - inklusive Pool, Fitnessbereich, Restaurant und Eventflächen auf der 100. Etage. (taru)

Der Central Park Tower in Midtown Manhattan. Getty Images