

Guter Hoffnung

Die angesagtesten Gegenden in den Landeshauptstädten und in welchen Grätzeln es sich lohnt zu investieren. VON ULRIKE MOSER

Herausgeputzte Biedermeier-Häuser, liebevoll gepflegtes Stöckelpflaster, einladende Lokale und Geschäfte – das ist der Spittelberg im siebenten Bezirk in Wien und eine der gefragtesten und teuersten Wohngegenden der Stadt. Kaum zu glauben, dass dem Grätzel vor einigen Jahrzehnten noch ein eher zweifelhafter Ruf anhaftete. Wer sich davon nicht beeindrucken ließ und trotzdem eine Wohnung kaufte, hatte ein goldenes Händchen. Doch in welchen Grätzeln der österreichischen Landeshauptstädte lohnt es sich derzeit zu investieren und was sind die Indikatoren für eine positive Entwicklung?

„Eine Boom-Gegend entwickelt sich nicht von heute auf morgen. Wichtig ist eine gewachsene Gegend und spezielle Anziehungspunkte“, sagt Christoph Peterman von der Raiffeisen Immobilienvermittlung.

Das kann ein Markt sein oder neuerdings auch ein Bahnhof, der durch gute Anbindungen ans öffentliche Verkehrsnetz und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bis in die späten Abendstunden hinein punktet und Grätzel anziehend macht. Ebenfalls ein heißer Tipp: Dort, wo sich neue Universitätsstandorte oder Fachhochschulen ansiedeln und damit auch viele Studenten unterwegs sind, entwickelt sich eine Gegend relativ schnell zum Hoffnungsgebiet für all jene, die in Immobilien investieren wollen. Schließlich entsteht mit den neuen Bewohnern innerhalb weniger Jahre eine gänzlich neue Infrastruktur. Lokale und Geschäfte siedeln sich an und bewirken einen Aufschwung des Viertels – und damit auch steigende Preise.

Wien. Wer meint, mit dem Boom der Gegenden rund um den Brunnen- und den Karmelitermarkt wären in der Bundeshauptstadt schon die meisten interessanten Entwicklungen abgedeckt, der hinkt ein paar Jahre hinter her. Denn auch die Grätzeln in deren unmittelbaren Nachbarschaft werden für Private und Investoren zunehmend spannend. Das Yppenviertel rund um den gleichnamigen Markt im 16. Bezirk gilt schon seit langem als Anziehungspunkt. Neue Lokale abseits von Kebab-Buden und Handyshops geben dem Yppenplatz ein neues Gesicht und rundum mieten sich immer öfter Kreative in leerstehende Geschäftslokale ein. Noch sind die Mieten leistbar und bewegen sich bei sechs bis acht Euro pro Quadratmeter, Eigentum ist zwischen 2400 und 3300 Euro zu haben, wenngleich Immobilienentwickler bereits Lunte gerochen haben und für manche Objekte (vor allem im Dachgeschoß) über 3700 Euro verlangen. Muss es keine Wohnung direkt am Yppenplatz sein, zahlt es sich auch aus, in der Gegend Richtung Ottakringer Straße nach einem passenden Objekt zu suchen – mitunter gar bis zur Hernalser Hauptstraße, die durch die Wiederbelebung des Etablissements Gschwandner in einigen Jahren an Attraktivität gewinnen wird, ist Martin Müller von JP Immobilien überzeugt.

Nicht weit davon entfernt profitiert die Gegend hinter dem Westbahnhof rund um die äußere Mariahilfer Straße von der Neu-





Gries gewinnt. Projekte wie die „Goldene Welle“ werten den Grazer Bezirk Gries auf.

Punktgenau. Neues Leben kehrt ins Linzer Bahnhofsviertel mit Projekten wie Linz.punkt ein.



Graz. Wer vom Bahnhof aus durch die Annenstraße Richtung Innenstadt schlendert, muss an leerstehenden Geschäftslokalen und Handysshops vorbei. Kaum vorstellbar, dass sich dieses Grätzl zum neuen Hotspot entwickeln soll. Tut es aber, denn die Bezirke Lend, Jakomini und Gries am rechten Murufer, die bis vor einigen Jahren nur wenig Anziehendes boten, werden zunehmend als Alternativen zu Geidorf, Andritz und Leonhard auf der anderen, „besseren“ Seite des Flusses entdeckt. „Vor allem das Mariahilferviertel mit dem Kunsthaus und das Lendviertel mausern sich“, berichtet Hannes Purkarthofer von PU-KI-Immobilien in Graz. Der Grund: In den Bezirken am linken Murufer gibt es kaum noch Bauplatzreserven und immer mehr Wohnungssuchende, aber auch Investoren entdecken diese Viertel für sich. Kein Wunder, denn innerhalb von zehn Minuten ist man zu Fuß in der Innenstadt. Am Lendplatz sorgt der Bauernmarkt für dörflichen Charakter und um den Mariahilferplatz, der bis vor kurzem als Arbeitergegend galt, gibt es jetzt eine junge, urbane Szene.

Prestigeprojekte wie das von Günther Domenig am Südtirolerplatz realisierte „The Elephant“ hinter dem Kunsthaus mit Quadratmeterpreisen von bis zu 9500 Euro pro Quadratmeter (und damit derzeit die teuerste Immobilie am Grazer Markt) trei-

ben die Preise in die Höhe. Die Regel sind sie hier aber noch nicht. So kommen etwa Anlegerwohnungen wie jene des Projekts Blue Ship One der C&P Consulting in Jakomini auf rund 2600 Euro pro Quadratmeter. Für Roland Jagersbacher, Geschäftsführer der sREAL Steiermark ist gerade dieser Bezirk interessant: „Hier gibt es besonders viele Altbauten, die nach und nach saniert und aufgestockt werden. Die Preise liegen zwischen 2700 und 3000 Euro.“

Auch sehr interessant ist das Projekt Goldene Welle im Bezirk Gries, der sich nicht nur durch Multikulti-Flair, sondern auch durch die zentrumsnahe Lage und dem Katzensprung in die Murauen auszeichnet. In der in Passivhausbauweise errichteten Welle berappt man zwischen 2480 Euro im Erdgeschoß und 3800 Euro im Penthouse pro Quadratmeter – Blick von den großzügig gestalteten Terrassenflächen über die Altstadt inkludiert. Für Wohnungen in Jakomin, Lend und Gries sind Renditen zwischen vier und fünf Prozent erwartbar, bei reinen Zinshäusern fünf bis sechs Prozent.

Angebote

- > 8020 Graz, The Elephant 88-137 m², ab 960.000 €. www.deluxemur.com
- > 8010 Graz, Goldene Welle, 40-130m², Preis auf Anfrage. www.goldenewelle.at
- > 8010 Graz, Blue Ship One, 35-75 m², ab 91.000 €. www.cp-ag.at

Linz. In der oberösterreichischen Landeshauptstadt wird rege gebaut – vor allem im Bahnhofsviertel. „Eines der spannendsten Wohnprojekte in diesem Grätzl ist Linz.punkt. Dort, wo früher niemand leben wollte, gehen Wohnungen weg wie die warmen Semmeln“, berichtet Philipp Kaufmann vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft. Das Gebiet zwischen Unterer Landstraße und Bahnhof hat sich im Rekordtempo entwickelt, nicht zuletzt auch dank dem neuen Musiktheater und dem Kunstmuseum Lentos. Im Zentrum boomen Rathaus- und Kaplanhofviertel mit der ehemaligen Tabakfabrik. Die Mieten liegen zwischen neun und zwölf Euro pro Quadratmeter, Kaufpreise zwischen 2600 und 3200 Euro. Zum Vergleich: In den Toplagen am Pöstling- oder Froschberg sind es bei Neubauprojekten rund 4000 Euro, in Urfahr immerhin noch 3700 Euro pro Quadratmeter. „Soll es hingegen eine Penthouse-Wohnung sein, muss man auch in Bahnhofsnähe und der Altstadt mit 5000 bis 5500 Euro pro Quadratmeter rechnen“, so Andreas Ortner, Geschäftsführer des Immobilienentwicklers Bau & Boden.

Angebote

- > 4020 Linz, Linz.punkt, 77-128 m², ab 595 €/Monat. www.linzpunkt.at
- > 4020 Linz, Marienpassage, 44-132 m², ab 177.000 €. www.bau-boden.at

Lesen Sie bitte weiter auf Seite 131.



Wohnen in Wien. Das Arsenal im dritten Bezirk ist dank viel Grün für Familien interessant (li.), am Yppenmarkt im 16. Bezirk geht's urbaner zu (re.). Dort entstehen Projekte wie jenes von JP Immobilien (ganz re.).

gestaltung des Bahnhofes und dem Verbot der Straßenprostitution. Während in der Gasse große neue Wohnbauten dominieren, die sich vor allem an Familien richten, zieht es Kreative bis ins Nibelungenviertel, die Gegend hinter der Stadthalle. „Wem der sechste oder siebente Bezirk zu teuer wurde, geht 200 Meter über den Gürtel und zahlt für Eigentumswohnungen in Top-Zustand statt 4000 bis 4300 Euro pro Quadratmeter zwischen 2800 und 3300 Euro“, sagt Müller. Mieten kostet zwischen sieben und 8,50 Euro pro Quadratmeter, während man innerhalb des Gürtels im Schnitt bis zu elf Euro aufwenden muss. Auch die Renditen sind mit 4,5 Prozent noch vielversprechend.

Auch anderswo profitiert man vom Bahnhofsausbau. So partizipieren an der Errichtung des Hauptbahnhofes gleich drei Gegenden: das Arsenal im dritten Bezirk, das durch die kommende U-Bahn-Anbindung endlich nicht mehr im Nirgendwo liegt; das Elisabethviertel im vierten Bezirk, das durch seine Gürtellage bislang als Stiefkind des Stadtteils galt; und wahrscheinlich auch das Sonnwendviertel im zehnten Bezirk, wobei dessen Entwicklung wohl am längsten dauern wird. Legt man im vierten Bezirk normalerweise bis zu 4000 Euro pro Quadratmeter auf den Tisch, sind es in Top-Anlagen wie einem Projekt von Raiffeisen Evolution in der Plößlgasse 3500 Euro. Sonst ist man ab 3000 Euro dabei. Das Arsenal, wenige hundert Meter Luft-

linie entfernt, erfährt durch viele Grünflächen, Kulissenwerkstätten der Theater oder das nahe „21er Haus“ eine Aufwertung und ist für Familien attraktiv. Durch Uneinrichtungen, zum Beispiel der TU, zieht es auch immer öfter Studenten ins Areal.

Von der Neuerrichtung der Wirtschaftsuniversität wird auch das bisher als Rotlichtviertel verschriene Stuwerviertel in den kommenden Jahren einen Aufschwung – und damit einen Preisanstieg – erfahren. Derzeit liegen die Immobilienpreise bei etwa 2700 Euro pro Quadratmeter (zum Vergleich: Im Karmeliterviertel sind es bis zu 4000 Euro), die Renditen laut dem aktuellen Otto-Zinshausmarktbericht bei bis zu 4,5 Prozent.

Doch im zweiten Bezirk gibt es noch ein weiteres Grätzl, das als Hoffungsgebiet gilt. Geht es nach den Immobilienexperten, wird der Mexikoplatz bald nicht mehr als Umschlagplatz für geschmuggelte Zigaretten, Waffen und Co berüchtigt sein, sondern soll sich zu einer ruhigen Wohngegend entwickeln, die vor allem durch die Nähe zur Donauinsel punktet. >

Angebote

- > 1160 Wien, 45–95 m², Dachterrassen, ab 177.000 €, JP Immobilien. www.jpi.at
- > 1020 Wien, Campus Lodge, 41–133 m², Pool, ab 687 €/Monat, IG Immobilien. www.campuslodge.at
- > 1150 Wien, 62–115 m², Terrassen, ab 216.000 €, Hübl&Partner. www.huebl-partner.at