



Vorarlberger Immobilien weiter stark nachgefragt

Die Bewegungen am Grundbuch zeigen es schwarz auf weiß: der Vorarlberger Immobilienmarkt bleibt in Bewegung. So wurden etwa 2017 im Ländle 5.487 Immobilientransaktionen im Grundbuch registriert. Das waren zwar um 648 Verkäufe weniger als noch 2016, doch um 585 mehr Transaktionen als noch vor fünf Jahren. Im Vergleich zu 2012 entspricht das einem Plus von knapp 12 Prozent. Damit liegt Vorarlberg im Österreich-Schnitt noch deutlich vor dem viel bevölkerungsreicheren Bundesland Kärnten.

Wertmäßig liegt Bregenz ganz vorne mit einem verbücherten Umsatz bei Immobilien von 447 Millionen Euro, gefolgt von Feldkirch (428 Millionen Euro), Dornbirn (407 Millionen Euro) und Bludenz mit 273 Millionen Euro. Absoluter Spitzenreiter in der Verbücherungsstatistik des Jahres 2017 war ein Einfamilienhaus inklusive Erschließungstunnel und Tiefgarage in Oberlech um 8,5 Millionen Euro. „Billiger“ waren etwa die Preise für ein Apartmentgebäude in Lech um 7,5 Millionen Euro oder Grundstücke in Hohenems und Dornbirn um rund 5,5 Millionen Euro.

Bregenz bleibt Spitzenreiter

Wie auch in den Jahren zuvor ist Bregenz mengenmäßig bei den Verkäufen an erster Stelle. 1.705 Objekte gingen 2017 über den „Ladentisch“, davon 1.303 Wohnimmobilien. Dass Wohnobjekte in der Landeshauptstadt besonders begehrt sind, bestätigt auch eine Statistik des ÖVI (Österreichischen Verbandes für Immobilienwirtschaft). Damit entwickelte sich die zweitkleinste Landeshauptstadt der Republik zum viertgrößten Immobilienmarkt im Vergleich der Landeshauptstädte. Das Angebot an neuen und neuwertigen Wohnungen liegt in Bregenz mittlerweile bei 500 bis 600 Objekten jährlich. Für eine Neubauwohnung mussten Käufer 2017 im Schnitt etwa 4.000 Euro pro Quadratmeter hinlegen. Damit liegt das Preisniveau nur mehr wenig unter dem Niveau für Neubauten im gefragten Wien, welches dort rund 4.200 Euro beträgt.

Bregenz liegt bei Gebrauchtwohnungen nach Innsbruck, Salzburg und der Bundeshauptstadt Wien an vierter Stelle.



Bregenz liegt wertmäßig an der Spitze des Vorarlberger Immobilienmarkts

Häuser werden im Ländle für viele zu teuer

Angesichts rapide steigender Immobilienpreise verliert die Philosophie des „Schaffa, schaffa, Hütle bauer“ zunehmend an Bedeutung. Vielen Vorarlbergern ist das eigene Häuschen mit Garten mittlerweile zu teuer. Sie weichen daher auf Eigentumswohnungen oder allenfalls Mietwohnungen aus. Die Anzahl jener Vorarlberger, die sich mehr oder weniger freiwillig damit begnügen, ist im Steigen.

Das belegt auch das Datenmaterial der Statistik Austria, welches die Rechtsverhältnisse von Hauptwohnsitzen seit 1974 erfasst. In den ersten Jahren der Aufzeichnungen gab es im Ländle rund 45.000 Hauseigentümer und nur etwa halb so viele Mieter (23.900). Dieses Verhältnis hat sich mittlerweile grundsätzlich geändert bzw. angenähert. So gab es etwa 2016 rund 72.000 Hauseigentümer und etwa 52.000 Mieter. Die Zahl der Wohnungseigentümer hat sich von 5.700 auf rund 23.400 vervielfacht. Experten sehen darin ein klares Indiz dafür, dass sich immer weniger Vorarlberger den Traum vom eigenen Haus erfüllen können. Am ehesten wird dieser Wunsch dann Wirklichkeit, wenn ein Grundstück geerbt wird.

Das Angebot wird knapper

Die Gründe sind naheliegend. Zum einen wächst die Bevölkerung stark: per Jahresende 2017 hatten laut dem Amt der Vorarlberger Landesregierung 392.538 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Vorarlberg. Das sind um 2.968 mehr (+0,8 Prozent) mehr als noch im Jahr zuvor. Zwei Fünftel dieses Zuwachses erklärt sich aus der positiven Geburtenbilanz, der Rest aus der Zuwanderung. Die Zuwanderer kamen dabei zu 80 Prozent aus anderen EU-Staaten, während der Zuzug aus Krisengebieten laut Statistikstelle im vergangenen Jahr stark nachgelassen hat.

Der Bevölkerungszuwachs konzentrierte sich besonders auf das Rheintal, wo fast 2.500 Hauptwohnsitze neu errichtet wurden. Zuwächse gab es auch im Walgau, am Arlberg, im Bregenzerwald, im Brandnertal und im Klostertal, während andere Regionen kaum Veränderungen beim Bevölkerungswachstum zeigten.

Zur insgesamt wachsenden Bevölkerung gesellt sich eine begrenzte Bauleistung, denn das Bodenangebot wird immer knapper (und damit die Immobilienpreise höher). Diese Verknappung hat auch damit zu tun, dass etwa ein Drittel aller aktuell gewidmeten Bauflächen in Vorarlberg nicht verbaut sind. Diese Gründe dienen oft der Wertsicherung oder „Vorratshaltung“ für die nachfolgende Generation und kommen daher kaum auf den Markt.

Fazit: Der Markt wird weiter wachsen – und zwar besonders im Rheintal

Insgesamt ist für die Zukunft mit einem weiteren Anwachsen des Vorarlberger Immobilienmarktes zu rechnen. Vor allem im Rheinland werden Wohnungen voraussichtlich knapp(er) werden und die Preise nach oben gehen. Hier kann man zudem erwarten, dass in Zukunft höher und damit platzsparender gebaut wird. Das Rheintal und wohl auch der Walgau werden künftig vermutlich städtischer anmuten und noch enger zusammenrücken.

Sie planen den Verkauf einer Immobilie?

Unsere Experten kennen den Immobilienmarkt in Vorarlberg und unterstützen Sie dabei, den besten Preis für Ihre Immobilie zu erzielen.

Wir bieten Ihnen ein kostenloses Beratungsgespräch und ermöglichen einen optimalen und reibungslosen Verkauf.

Das zeichnet uns aus

- ✓ Kostenlose Beratung
- ✓ Stärkster Makler Vorarlbergs 2017, 2016 und 2015
- ✓ Hohe Kundenzufriedenheit
- ✓ Professionalität und Seriosität
- ✓ Filialen in Götzis und Lochau
- ✓ Kostenloser Umzugsbus
- ✓ Vermarktung mittels modernster Technologien



Carlos Baldauf
Geschäftsführer

Jetzt unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren:
www.immo-agentur.com/immo-verkauf

Kontakt

Immo-Agentur Maier GmbH
Im Buch 6
6840 Götzis

E-Mail-Adresse: immo-verkauf@immo-agentur.com

Datenschutz: www.immo-agentur.com/datenschutz

Impressum: www.immo-agentur.com/impressum