



Vorarlberger Immobilien Preisspiegel 2010

S IMMOBILIEN
Ihr Partner rund um die Immobilie

SPARKASSE S
in jeder Beziehung zählen die Menschen.

Vorwort	3
Allgemeine Erläuterungen	4

Wohnbau

• Baugrundstücke für Einfamilienhäuser	5
• Gebrauchte Einfamilienhäuser	6
• Gebrauchte Eigentumswohnungen	7
• Mietwohnungen	8

Gewerbe

• Grundstücke für Betriebsansiedlung	9
• Geschäftslokale – Miete	10
• Büroflächen - Miete	11

Impressum:

Herausgeber: S-Immobilien, Färbergasse 15/Rhomberg's Fabrik
6850 Dornbirn
Telefon 05572/28220-0, E-Mail: dornbirn@s-immobilien.at
Internet: www.s-immobilien.at

Die Vorarlberger Sparkassen, Bahnhofstr. 2, Postfach 199
6850 Dornbirn
Telefon 050100-74000, E-Mail: office@wohn2.info
Internet: www.wohn2.info

Redaktion: Mag. Daniela Gilgen-Höfle, S-Immobilien
Layout: rinnhofer communicationsdesign, Schwefel 81, 6850 Dornbirn
Druck: Daniel Feurstein, Dornbirn



Mag. Petra Kreuzer



Werner Böhler

Die Immobilienexperten von S-Immobilien und den Vorarlberger Sparkassen haben die Richtwerte bei den gebrauchten Wohnimmobilien, Grundstücken sowie Gewerbeobjekten wieder in einer handlichen Broschüre erfasst. Der Immobilien-Preisspiegel, der bereits zum 8. Mal erscheint, enthält Anhaltspunkte für die Immobilienpreisentwicklung im Jahr 2010 für ganz Vorarlberg. Unsere Angaben stützen sich auf die langjährigen Erfahrungen unserer Immobilienexperten. Zahlreiche Rechtsanwälte, Treuhänder, Notare, Sachverständige, Gemeindemitarbeiter, Bauträger und Privatpersonen nehmen diesen Preisspiegel (Auflage: 3.500 Stück) zur Hand, wenn im Zusammenhang mit Kaufen, Verkaufen, Erben, Investieren, Versteigern, Mieten und Vermieten Immobilien bewertet werden müssen.

Der Wert einer Immobilie wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst: Lage und Ausstattung sind dabei die wesentlichsten Aspekte. Aber auch die Infrastruktur, die Architektur, der Erhaltungszustand, das Alter und der energetische Zustand sind maßgebliche Kriterien. Manchmal können ansonsten eher weniger bedeutende Faktoren wie das Entwicklungspotenzial einer Gemeinde eine größere Gewichtung bekommen. Die Ermittlung des Immobilienwertes ist eine komplexe Aufgabe, die viel Erfahrung und Insider-Wissen verlangt. Bei Kauf, Verkauf oder Vermietung einer Immobilie empfehlen wir Ihnen daher ein beratendes Gespräch mit einem Immobilienexperten.

In allen vier Bezirken stehen Ihnen unsere Immobilienspezialisten in den Niederlassungen von S-Immobilien und den Vorarlberger Sparkassen zur Verfügung.

Mag. Petra Kreuzer
Geschäftsführerin
S-Immobilien GmbH

Werner Böhler
Sprecher der Vorarlberger
Sparkassen-Vorstände

Im Vorarlberger Immobilien-Preisspiegel konzentrieren wir uns auf die Hauptorte der einzelnen Regionen, da wir nicht alle Vorarlberger Gemeinden eigens anführen können. Die angeführten Werte sind Durchschnittspreise pro Quadratmeter und beziehen sich auf den jeweiligen Hauptort.

Wirtschaftskrise bleibt beeinflussender Faktor

Die angespannte wirtschaftliche Lage wirkt sich auch 2010 auf die Kauf- und Verkaufsamitionen aus. Sowohl bei privaten Wohnimmobilien als auch im Gewerbebereich ist eine gewisse Zurückhaltung festzustellen. Kauf- oder Verkaufsabsichten werden mehrfach überlegt und auf später verschoben. Angst um den Arbeitsplatz oder ungewisse Aussichten bei der wirtschaftlichen Entwicklung des eigenen Unternehmens führen zu einer abwartenden Haltung.

Anhaltender Boom bei Althausanierungen

Die attraktiven Fördermaßnahmen des Landes Vorarlberg wirken sich hingegen positiv aus. Ältere Wohnungen werden jetzt saniert und erhöhen einerseits den Marktwert für den Besitzer und andererseits die Wohnqualität für den Mieter. Festzustellen ist auch eine stärkere Nachfrage nach älteren, günstigeren Einfamilienhäusern.

Abwartende Haltung hält Preise stabil

Wir erwarten uns auch für das Jahr 2010 eine abwartende Grundhaltung sowohl beim Verkauf als auch beim Kauf von Immobilien. Das führt dazu, dass im Immobiliengeschäft das Angebot nach wie vor geringer ist als in den letzten Jahren. Die Preise bleiben – bis auf wenige Ausnahmen – mehr oder weniger stabil. Ausgenommen sind natürlich wieder Liebhaberobjekte und Baugrundstücke, für die aufgrund des knappen Angebotes bessere Preise erzielt werden können.

Die Daten im Immobilien-Preisspiegel von S-Immobilien und den Vorarlberger Sparkassen wurden sorgfältig überprüft, trotzdem sind Fehler nicht auszuschließen. Die Richtigkeit des Inhalts ist daher ohne Gewähr. Die Herausgeber übernehmen keine Haftung und behalten sich alle Rechte vor. Die Veröffentlichung durch Dritte ist unter der genauen Angabe der Herkunftsquelle möglich.

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

Hauptort mit näherer Umgebung	Normale Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage
BREGENZ	250	320	520
EGG*	110	160	210
DORNBIRN	240	290	450
LUSTENAU	190	220	240
HOHENEMS	180	210	230
GÖTZIS	180	220	240
FELDKIRCH	190	220	260
BLUDENZ	150	200	260
SCHRUNS*	180	220	260

* bezogen auf Gemeindegebiet

Erläuterungen:

Durchschnittliche Baugrundstücke von 500 m²

Angaben in Euro pro Quadratmeter

Ausgenommen sind Liebhaberlagen

Gebrauchte Einfamilienhäuser

Hauptort mit näherer Umgebung	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
BREGENZ	1.850	2.100	2.500	3.000
EGG*	1.700	1.820	2.000	2.300
DORNBIRN	1.900	2.100	2.300	2.700
LUSTENAU	1.700	1.900	2.100	2.400
HOHENEMS	1.800	1.900	2.100	2.400
GÖTZIS	1.830	1.930	2.130	2.430
FELDKIRCH	1.850	2.000	2.150	2.500
BLUDENZ	1.600	1.800	2.000	2.400
SCHRUNS*	1.700	1.900	2.150	2.400

* bezogen auf Gemeindegebiet

Erläuterungen:

Ausgehend von einem Haus mit ca. 130 m² Wohnfläche und ca. 500 m² Grund
Angaben in Euro pro Quadratmeter

- Einfacher Wohnwert: einfache Ausstattung, bewohnbare Bausubstanz, sanierungsbedürftig
- Mittlerer Wohnwert: gute Bausubstanz (Zentralheizung, Bad, WC, etc.) in mittlerer Wohnlage
- Guter Wohnwert: sehr gute Ausstattung in guter Wohnlage
- Sehr guter Wohnwert: erstklassige Ausstattung in bevorzugter Lage (Villenlage)

Energieausweis:

Energieklassen können zu Auf- bzw. Abwertungen führen

A++ & A+ Passiv- und Niedrigstenergiesparhäuser

A, B & C niedriger Energiebedarf

D & E mittlerer Energiebedarf

F & G hoher Energiebedarf

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Hauptort mit näherer Umgebung	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
BREGENZ	1.150	1.600	2.000	2.500
EGG	1.050	1.300	1.700	2.000
DORNBIRN	1.150	1.400	1.750	2.300
LUSTENAU	1.100	1.300	1.600	1.850
HOHENEMS	1.100	1.300	1.600	1.850
GÖTZIS	1.100	1.350	1.620	1.900
FELDKIRCH	1.100	1.400	1.650	1.950
BLUDENZ	1.050	1.400	1.650	1.900
SCHRUNS*	1.100	1.450	1.800	2.000

* Zentrum

Erläuterungen:

Ohne Tiefgarage/Carport

Angaben in Euro pro Quadratmeter

- Einfacher Wohnwert: einfache Ausstattung (keine Zentralheizung, Fenster ohne Isolierglas) in mäßiger Wohnlage
- Mittlerer Wohnwert: Zentralheizung, Bad, WC, etc. sind Standard, gute Bausubstanz
- Guter Wohnwert: zeitgemäße Ausstattung in guter Wohnlage, kein Sanierungsbedarf
- Sehr guter Wohnwert: moderne Ausstattung, Balkon, Lift, in bester Lage

Energieausweis:

Energieklassen können zu Auf- bzw. Abwertungen führen

A++ & A+ Passiv- und Niedrigstenergiesparhäuser

A, B & C niedriger Energiebedarf

D & E mittlerer Energiebedarf

F & G hoher Energiebedarf

Mietwohnungen

Hauptort mit näherer Umgebung	Mittlerer Wohnwert		Guter Wohnwert		Sehr guter Wohnwert	
	bis 65 m ² Wohnfläche	ab 65 m ² Wohnfläche	bis 65 m ² Wohnfläche	ab 65 m ² Wohnfläche	bis 65 m ² Wohnfläche	ab 65 m ² Wohnfläche
BREGENZ	6,60	6,00	7,70	7,30	9,30	8,70
EGG	5,00	4,70	5,70	5,40	7,50	7,20
DORNBIRN	6,60	6,00	8,00	7,50	9,80	8,80
LUSTENAU	5,50	5,70	6,80	6,50	8,30	7,90
HOHENEMS	5,00	4,80	6,50	6,00	7,90	7,30
GÖTZIS	5,70	5,50	6,80	6,50	8,50	8,00
FELDKIRCH	6,60	6,20	7,40	6,90	8,60	8,10
BLUDENZ	5,50	5,10	6,50	6,00	7,80	7,50
SCHRUNS*	5,50	5,20	6,80	6,30	8,00	7,80

* Zentrum

Erläuterungen:

Ohne Tiefgarage/Carport

Angaben in Euro pro Quadratmeter; Nettomiete ohne Betriebskosten und exklusive MwSt.

- Mittlerer Wohnwert: Zentralheizung, Bad, WC, etc. sind Standard, gute Bausubstanz
- Guter Wohnwert: zeitgemäße Ausstattung in guter Wohnlage, kein Sanierungsbedarf
- Sehr guter Wohnwert: moderne Ausstattung, Balkon, Lift, in bester Lage, meist Neubau

Energieausweis:

Energieklassen können zu Auf- bzw. Abwertungen führen

A++ & A+ Passiv- und Niedrigstenergiesparhäuser

A, B & C niedriger Energiebedarf

D & E mittlerer Energiebedarf

F & G hoher Energiebedarf

Grundstücke geeignet für Betriebsansiedlung

Hauptort mit näherer Umgebung	Einfacher Nutzungswert	Guter Nutzungswert	Sehr guter Nutzungswert
BREGENZ	120	150	200
EGG	75	100	135
DORNBIRN	140	190	220
LUSTENAU	110	150	200
HOHENEMS	90	120	175
GÖTZIS	100	130	180
FELDKIRCH	110	140	190
BLUDENZ	90	110	150
SCHRUNS	90	100	140

Erläuterungen:

Ohne Einkaufszentren (Messepark, Zimbapark)

Angaben in Euro pro Quadratmeter

- Einfacher Nutzungswert: Randlage, schlechte Infrastruktur, keine gute Verkehrsanbindung
- Guter Nutzungswert: günstige Verkehrsanbindung mit vorhandener Infrastruktur
- Sehr guter Nutzungswert: optimale Verkehrsanbindung (z.B. Autobahnanschluss, Gleisanschluss) mit sehr guter Infrastruktur

Geschäftslokale – Miete

Hauptort mit näherer Umgebung	Innenstadtlage				Randlagen	
	1A-Lage		1B-Lage		bis 100 m ²	ab 100 m ²
	bis 100 m ²	ab 100 m ²	bis 100 m ²	ab 100 m ²		
BREGENZ	21,00	16,00	9,30	7,50	7,00	5,80
EGG*	11,00	9,00	7,50	6,00	5,50	5,00
DORNBIRN	22,00	18,00	10,00	7,50	6,80	6,00
LUSTENAU	11,00	10,00	7,00	6,00	5,30	5,00
HOHENEMS	9,00	8,00	6,50	5,50	5,00	4,80
GÖTZIS	13,00	11,00	8,00	7,00	6,00	5,00
FELDKIRCH	16,00	13,00	9,30	8,00	6,50	5,00
BLUDENZ	9,50	8,00	6,50	6,00	5,50	5,00
SCHRUNS*	9,00	8,00	6,80	6,50	7,00	6,00

* Zentrum

Erläuterungen:

Angaben in Euro pro Quadratmeter
Bezugsfertig, Standardausstattung

- Unterschieden wird zwischen 1a-Lage und 1b-Lage in der Innenstadt sowie Randlagen
- Kleine Geschäfte in Top-Lage können teilweise deutlich höhere Mietpreise erzielen.

Energieausweis:

Energieklassen können zu Auf- bzw. Abwertungen führen

- A++ & A+** Passiv- und Niedrigstenergiesparhäuser
- A, B & C** niedriger Energiebedarf
- D & E** mittlerer Energiebedarf
- F & G** hoher Energiebedarf

Büroflächen – Miete

Hauptort mit näherer Umgebung	Einfacher Nutzungswert	Guter Nutzungswert	Sehr guter Nutzungswert
BREGENZ	5,30	7,00	8,30
EGG*	5,00	6,00	8,00
DORNBIRN	6,00	7,20	8,80
LUSTENAU	5,00	6,20	7,50
HOHENEMS	5,00	5,80	6,50
GÖTZIS	5,30	6,50	7,80
FELDKIRCH	5,50	6,70	7,80
BLUDENZ	4,80	5,50	7,30
SCHRUNS*	5,00	6,00	8,00

* Zentrum

Erläuterungen:

Angaben in Euro pro Quadratmeter
Bezugsfertig, Standardausstattung

- Einfacher Nutzungswert: Fläche in Randlage, keine gute Verkehrsanbindung
- Guter Nutzungswert: verkehrsmäßig gut zu erreichen, normale Ausstattung
- Sehr guter Nutzungswert: modern ausgestattet, repräsentativ, gute Verkehrsanbindung, in der Nähe Parkmöglichkeit, Lift, Gewerbebepark

Energieausweis:

Energieklassen können zu Auf- bzw. Abwertungen führen

- A++ & A+** Passiv- und Niedrigstenergiesparhäuser
- A, B & C** niedriger Energiebedarf
- D & E** mittlerer Energiebedarf
- F & G** hoher Energiebedarf

S-Immobilien und die Vorarlberger Sparkassen – zwei starke Partner rund um die Immobilie

S-Immobilien:

Dornbirn - Zentrale

Färbergasse 15, 6850 Dornbirn
Tel.: 05572/28220-0
dornbirn@s-immobilien.at

Bregenz

Rathausstraße 27, 6900 Bregenz
Tel.: 05574/42017-0
bregenz@s-immobilien.at

Dornbirn

Bahnhofstraße 10, 6850 Dornbirn
Tel.: 05572/203408-0
dornbirn@s-immobilien.at

Feldkirch

Sparkassenplatz, 6800 Feldkirch
Tel.: 05522/35375-0
feldkirch@s-immobilien.at

Bludenz

Sparkassenplatz 1, 6700 Bludenz
Tel.: 05552/67911-0
bludenz@s-immobilien.at

Ansprechpartner bei den Sparkassen:

Dornbirner Sparkasse Bank AG

Bahnhofstraße 2, 6850 Dornbirn, Tel.: 050100-74239
Andreas Schabmann
E-Mail: andreas.schabmann@dornbirn.sparkasse.at

s Wohnbank der Sparkasse Feldkirch

Sparkassenplatz 1, 6800 Feldkirch, Tel.: 050100-43795
Samuel Ramon Lampert
E-Mail: samuelramon.lampert@feldkirch.sparkasse.at

Sparkasse Bludenz Bank AG

Sparkassenplatz 1, 6700 Bludenz, Tel.: 050100-77923
Horst Scheikh
E-Mail: scheikh@bludenz.sparkasse.at

Sparkasse Bregenz Bank AG

Sparkassenplatz 1, 6900 Bregenz, Tel.: 050100-75135
Marc-Steffen Schüle
E-Mail: marc-steffen.schuele@bregenz.sparkasse.at

Sparkasse Egg

Loco 873, 6863 Egg, Tel.: 050100-75503
Hannes Moosmann
E-Mail: hannes.moosmann@egg.sparkasse.at

www.s-immobilien.at

www.wohn2.info



ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilienfreihändler Mitglied
www.ovi.at

