

Marktbericht 2012 für den Stadtbereich Würzburg

Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 2012



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing

Mietobjekte

WÜRZBURG - STADT	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert *1	5,80 €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	6,30 €/m ²	6,90 €/m ²
Guter Wohnwert *3	6,80 €/m ²	8,40 €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	7,80 €/m ²	8,80 €/m ²

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - STADT	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	760,- €	870,- €	880,- €
Mittlerer Wohnwert *2	800,- €	900,- €	930,- €
Guter Wohnwert *3	870,- €	970,- €	1.300,- €
Sehr guter Wohnwert *4	890,- €	1.200,- €	1.400,- €

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

Kaufobjekte

WÜRZBURG - STADT	Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	200,- €/m ²
Mittlerer Wohnwert *2	250,- €/m ²
Guter Wohnwert *3	300,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	440,- €/m ²

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - STADT	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte
Einfacher Wohnwert *1	900,- €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	1.300,- €/m ²	2.300,- €/m ²
Guter Wohnwert *3	1.690,- €/m ²	2.600,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	2.100,- €/m ²	3.400,- €/m ²

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - STADT	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	200.000,- €	235.000,- €	250.000,- €
Mittlerer Wohnwert *2	220.000,- €	250.000,- €	295.000,- €
Guter Wohnwert *3	230.000,- €	300.000,- €	430.000,- €
Sehr guter Wohnwert *4	250.000,- €	320.000,- €	600.000,- €

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

Copyright © 2012 Alle Rechte vorbehalten.
Reinhart Immobilien Marketing erheben Copyright-/Urheberrechtsschutz auf alle Marktberichte und Kommentare. Die Tabellen und die Texte sind urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung der Texte und Bilder - auch auszugsweise - ohne Genehmigung ist strafbar. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Verwendung in Kursunterlagen oder elektronischen Systemen. Der Missbrauch wird zivil- und/oder strafrechtlich verfolgt.
Die vorstehenden Angaben wurden von den Verfassern nach bestem Wissen und Gewissen erhoben und ausgewertet. Dennoch kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit, und Angemessenheit der vorstehenden Angaben keine Gewähr übernommen werden.

*1 Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, beim freistehenden Einfamilienhaus Typ des Siedlerhauses mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

*2 Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.

*3 Gut ausgestattetes Wohnobjekt mit guter Bausubstanz und ruhige Wohnzone eines reinen Wohngebiets.

*4 Hochwertiges Objekt mit erlesener Ausstattung in einer sehr guten Wohnlage.

Marktbericht 2012 für den Landkreis Würzburg

Teil 1: Gemeinden bis ca. 10 km außerhalb von Würzburg

Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 2012



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing



Mietobjekte

WÜRZBURG - LAND	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert *1	5,00 €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	5,30 €/m ²	5,60 €/m ²
Guter Wohnwert *3	5,90 €/m ²	6,60 €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	6,40 €/m ²	7,00 €/m ²

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	680,- €	750,- €	800,- €
Mittlerer Wohnwert *2	750,- €	840,- €	850,- €
Guter Wohnwert *3	850,- €	950,- €	970,- €
Sehr guter Wohnwert *4	870,- €	1.000,- €	1.200,- €

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

Kaufobjekte

WÜRZBURG - LAND	Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert * ¹	150,- €/m ²
Mittlerer Wohnwert * ²	175,- €/m ²
Guter Wohnwert * ³	200,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert * ⁴	240,- €/m ²

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - LAND	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte
Einfacher Wohnwert * ¹	800,- €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert * ²	830,- €/m ²	1.900,- €/m ²
Guter Wohnwert * ³	950,- €/m ²	2.100,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert * ⁴	1.400,- €/m ²	2.350,- €/m ²

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert * ¹	190.000,- €	210.000,- €	215.000,- €
Mittlerer Wohnwert * ²	210.000,- €	230.000,- €	245.000,- €
Guter Wohnwert * ³	225.000,- €	255.000,- €	273.000,- €
Sehr guter Wohnwert * ⁴	250.000,- €	275.000,- €	310.000,- €

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

Copyright © 2012 Alle Rechte vorbehalten.

Reinhart Immobilien Marketing erheben Copyright-/Urheberrechtsschutz auf alle Marktberichte und Kommentare. Die Tabellen und die Texte sind urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung der Texte und Bilder - auch auszugsweise - ohne Genehmigung ist strafbar. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Verwendung in Kursunterlagen oder elektronischen Systemen. Der Missbrauch wird zivil- und/oder strafrechtlich verfolgt. Die vorstehenden Angaben wurden von den Verfassern nach bestem Wissen und Gewissen erhoben und ausgewertet. Dennoch kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit, und Angemessenheit der vorstehenden Angaben keine Gewähr übernommen werden.

*¹ Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, beim freihstehenden Einfamilienhaus Typ des Siedlerhauses mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

*² Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.

*³ Gut ausgestattetes Wohnobjekt mit guter Bausubstanz und ruhige Wohnzone eines reinen Wohngebiets.

*⁴ Hochwertiges Objekt mit erlesener Ausstattung in einer sehr guten Wohnlage.

Marktbericht 2012 für den Landkreis Würzburg

Teil 2: Gemeinden von 11 km bis ca. 20 km außerhalb von Würzburg

Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 2012



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing

Mietobjekte

WÜRZBURG - LAND	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert *1	4,00 €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	4,30 €/m ²	5,10 €/m ²
Guter Wohnwert *3	5,00 €/m ²	5,50 €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	5,50 €/m ²	6,00 €/m ²

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	660,- €	670,- €	690,- €
Mittlerer Wohnwert *2	680,- €	710,- €	740,- €
Guter Wohnwert *3	710,- €	770,- €	790,- €
Sehr guter Wohnwert *4	740,- €	820,- €	850,- €

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

Kaufobjekte

WÜRZBURG - LAND	Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	120,- €/m ²
Mittlerer Wohnwert *2	150,- €/m ²
Guter Wohnwert *3	165,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	185,- €/m ²

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - LAND	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte
Einfacher Wohnwert *1	nicht verfügbar	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	650,- €/m ²	1.700,- €/m ²
Guter Wohnwert *3	920,- €/m ²	1.820,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	1.000,- €/m ²	1.850,- €/m ²

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	140.000,- €	175.000,- €	198.000,- €
Mittlerer Wohnwert *2	162.000,- €	190.000,- €	210.000,- €
Guter Wohnwert *3	170.000,- €	210.000,- €	235.000,- €
Sehr guter Wohnwert *4	195.000,- €	230.000,- €	270.000,- €

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!
Quelle: Reinhart Immobilien Marketing, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

Copyright © 2012 Alle Rechte vorbehalten.

Reinhart Immobilien Marketing erheben Copyright-/Urheberrechtsschutz auf alle Marktberichte und Kommentare. Die Tabellen und die Texte sind urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung der Texte und Bilder - auch auszugsweise - ohne Genehmigung ist strafbar. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Verwendung in Kursunterlagen oder elektronischen Systemen. Der Missbrauch wird zivil- und/oder strafrechtlich verfolgt. Die vorstehenden Angaben wurden von den Verfassern nach bestem Wissen und Gewissen erhoben und ausgewertet. Dennoch kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit, und Angemessenheit der vorstehenden Angaben keine Gewähr übernommen werden.

*1 Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, beim freistehenden Einfamilienhaus Typ des Siedlerhauses mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

*2 Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.

*3 Gut ausgestattetes Wohnobjekt mit guter Bausubstanz und ruhige Wohnzone eines reinen Wohngebiets.

*4 Hochwertiges Objekt mit erlesener Ausstattung in einer sehr guten Wohnlage.

Marktbericht 2012 für den Stadtbereich Würzburg

Wohnimmobilien



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing



Das Mietklima für Wohnimmobilien in Würzburg und Randgemeinden

In der größten Stadt Unterfrankens und der viertgrößten Stadt Bayerns mit insgesamt 133.799 Einwohnern zeigt die Entwicklung für Mieten in Würzburg und Randgemeinden eine weiter steigende Aufwärtsbewegung.

Der Mietmarkt in Würzburg wird stark durch die zahlreichen Hochschulen beeinflusst.

An der Julius-Maximilians-Universität sind zur Zeit 24.306 Studenten eingeschrieben. Zusammen mit der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt mit 8.654 Studenten in Würzburg und der Hochschule für Musik mit 651 Studenten ergibt sich eine Gesamtzahl von 33.611 immatrikulierten Studenten. Tendenz steigend.

Studenten suchen bevorzugt Wohnungen im innerstädtischen Bereich sowie den innenstadtnahen Wohngebieten. Besonders beliebt sind dabei die Stadtteile Frauenland, Sanderau, die Pleich, die vordere Zellerau und auf Grund der einfachen Nähe zu den Universitätskliniken auch der Stadtteil Grombühl.

Zu Beginn des Sommersemesters 2012 bestehen zwar immer noch Nachfrageüberhänge, können aber auf Grund mehrerer neuen Studentenwohnheime auf dem Campus der Universität Würzburg sowie Wohnanlagen mit 1- und 2-Zimmer-Wohnungen von privaten Investoren kompensiert werden.

Familiengerechte 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen in guten Lagen stehen auf der Wunschliste der Interessenten ganz weit oben, sind jedoch nur mit viel Geduld und langer Suche zu finden.

Die Mieten für Wohnimmobilien im Stadtbereich Würzburg stiegen bei Bestandsobjekten durchschnittlich auf € 7,80 / m² und € 8,80 / m² bei Neubau-Erstbezug Wohnungen.

Wohnungen fehlen überall in Deutschland. In Bayern beträgt der Wohnungsbedarf 24.000 Neubauwohnungen pro Jahr. Nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden von Januar bis einschließlich September 2011 Baugenehmigungen (einschließlich Genehmigungsfreistellungen) für 38 788 Wohnungen gemeldet. Dies waren 24,7 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Aktuelle Untersuchungen belegen einen bundesweiten Neubaubedarf von ca. 200.000 Wohnungen pro Jahr um den Wohnungsmarkt ausgeglichen zu halten.

Die Wiedereinführung der degressiven AfA für vermietete Neubau-Wohnimmobilien könnte hier einen interessanten Anreiz darstellen, den Wohnungsbau in Bayern wieder kräftig anzukurbeln.

Marktbericht 2012 für den Stadtbereich Würzburg

Wohnimmobilien



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing



Wohin geht der Würzburger Immobilienmarkt in 2012?

Aufgrund der anhaltenden Unsicherheit auf den Kapitalmärkten und diffuser Euroängste ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch in Würzburg weiterhin vorhanden.

Die Umschichtung von Kapitalanlagen und Aktien in Immobilien trägt ihren Teil dazu bei.

Insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtzentrum und den innenstadtnahen Wohngebieten wie Sanderau, Mainviertel und vorderen Zellerau, sowie unteres Frauenland, Steinbachtal und die Pleich stehen auf der Anfrageskala ganz oben, jedoch mit moderaten Preisanstiegen im Vergleich zu der enormen Nachfrage im Vorjahr.

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Neubau-Eigentumswohnungen bewegen sich die Preise jedoch weiterhin auf hohem Niveau – der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert ist von € 3.300,- auf € 3.400,- gestiegen. Besonders zu erwähnen sind verstärkt Neubau-Projektentwicklungen für hochwertige Eigentumswohnungen in guten oder sehr guten Stadtlagen in Würzburg.

Anhaltend stabile Nachfrage besteht weiterhin bei 1- und 2-Zimmer-Neubau-Eigentumswohnungen oder gebraucht, vielfach genutzt als wertstabile Kapitalanlage, mit rentabler Vermietung besonders an Studenten und Mitarbeitern an der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt, Universität und Kliniken.

Die gleiche Kaufpreisdynamik wie bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt auch bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus dem Bestand vor. Gebrauchte Reihenhäuser liegen im Durchschnittswert bei € 220.000,-, bei sehr gutem Wohnwert bis € 250.000,-. Doppelhaushälften in den bevorzugten Wohnlagen kosten bis zu € 320.000,-.

Freistehende Einfamilienhäuser liegen im Preisspektrum von € 430.000,- bis € 600.000,- im Durchschnitt. Hier sind die Preissteigerungen eher moderat bei ausgeglichener Nachfrage. In Einzelfällen kommt es bei Designer-Villen in Spitzenlagen mit exklusiver Ausstattung und freier Aussicht auf die Stadt Würzburg zu Kaufabschlüssen über 1 Mio.

Weitere Preisanstiege sind nur noch bei gebrauchten Wohnungen in den Bestlagen Frauenland, Dallenberg und Innenstadt zu verzeichnen.

Würzburg erfüllt die Kriterien, die ein lohnendes Investment in Aussicht stellen. Als regionales und wirtschaftliches Zentrum Nordbayern, mit gesunder, mittelstandsgeprägter Wirtschaftsstruktur bietet die Stadt ausgezeichnete Zukunftsperspektiven. Würzburg blickt auf eine über 400-jährige universitäre Tradition zurück; Stadt und Hochschule sind untrennbar miteinander verwachsen.