

# Marktbericht 2008 für den Stadtbereich Würzburg

## Wohnimmobilien Kaufobjekte

Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 2008



**Roland Reinhart**  
Immobilienkaufmann

<b>WÜRZBURG</b>	Eigentumswgh. Bestandsobjekte	Eigentumswgh. Neubauprojekte	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Freistehende Einfamilienh.	Baugrundstücke für Einfamilienh.
<b>Einfacher Wohnwert</b>	920,- €/m <sup>2</sup>	-	171 000,- €	270 000,- €	225 000,- €	180,- €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlerer Wohnwert</b>	1310,- €/m <sup>2</sup>	2090,- €/m <sup>2</sup>	194 000,- €	243 000,- €	279 000,- €	235,- €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert</b>	1470,- €/m <sup>2</sup>	2490,- €/m <sup>2</sup>	212 000,- €	279 000,- €	385 000,- €	289,- €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert</b>	1920,- €/m <sup>2</sup>	3020,- €/m <sup>2</sup>	239 000,- €	291 000,- €	585 000,- €	400,- €/m <sup>2</sup>

Quelle Reinhart Immobilien Marketing, Immobilienverband Deutschland IVD Süd e.V.

## Würzburg im Blick

Würzburg als Wirtschafts- und Wissenschaftsraum, als Stadt der Kirchen, Kultur und Bildung gewinnt immer mehr an Attraktivität.

Ein Blick auf die Bevölkerungs-Statistik mit aktuell 132.354 Einwohnern ist der beste Beweis für die hervorragende Wohn- und Lebensqualität, die Würzburg seinen Bewohnern bietet.

Die Nachfrage nach gebrauchten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern hat als Reaktion auf die Landflucht bereits spürbar zugenommen. Das Preisniveau im Stadtbereich Würzburg ist auf breiter Basis gestiegen. Insbesondere 3-Zimmer Eigentumswohnungen in der Innenstadt und den innenstadtnahen Stadtteilen Sanderau, Frauenland, die Pleich und vordere Zellerau stehen auf der Wunschliste der Kaufinteressenten. Gutsituierte Ruheständler schätzen ganz besonders Neubau-Eigentumswohnungen im Altstadtbereich mit exklusiver Ausstattung, Aufzug und einem Stellplatz in der Tiefgarage

Bei den Einfamilienhäusern stehen in der Beliebtheitsskala gute gebrauchte Häuser aus den neunziger Jahren ganz oben, mit niedrigem Energiebedarf und überschaubaren Betriebskosten. Dies gilt für freistehende Häuser, Doppelhaushäuser und Reihenhäuser gleichermaßen.

Positives Nachfragepotential liegt bei den Stadtteilen Zellerau und Sanderau vor und den klassischen Prestigewohnlagen Frauenland, Dallenberg und mit kleinen Abstrichen das Steinbachtal.

Die Stadtteile Lengfeld und Versbach leiden wegen unzureichender Nahversorgung und schwächeren sozialen Schichten an Nachfrage.

Der Blick der Kaufinteressenten auf Würzburg wird sich in Zukunft weiter auf die urbanen Wohnlagen richten mit hervorragender Infrastruktur und einfacher Nähe zu Kultur- und Freizeitangeboten.

**Roland Reinhart**  
Immobilienkaufmann

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Würzburg  
Dozent Immobilien Marketing FH Würzburg-Schweinfurt

# Marktbericht 2008 für den Stadtbereich Würzburg

## Wohnimmobilien Kaufobjekte

Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 2008



**Roland Reinhart**  
Immobilienkaufmann

WÜRZBURG	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Freistehende Einfamilienh.	Baugrundstücke für Einfamilienh.
<b>Einfacher Wohnwert</b>	1030,- €/m <sup>2</sup>	-	175 000,- €	220 000,- €	225 000,- €	190,- €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlerer Wohnwert</b>	1250,- €/m <sup>2</sup>	2090,- €/m <sup>2</sup>	196 000,- €	245 000,- €	279 000,- €	240,- €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert</b>	1470,- €/m <sup>2</sup>	2490,- €/m <sup>2</sup>	215 000,- €	279 000,- €	385 000,- €	295,- €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert</b>	1920,- €/m <sup>2</sup>	3100,- €/m <sup>2</sup>	239 000,- €	295 000,- €	585 000,- €	420,- €/m <sup>2</sup>

Quelle Reinhart Immobilien Marketing, Immobilienverband Deutschland IVD Süd e.V.

## Konsolidierung im Immobilienmarkt

Im zweiten Halbjahr 2008 bleiben die Kaufpreise im Würzburger Immobilienmarkt insgesamt stabil.

Von den gesunkenen Arbeitslosenzahlen hat in den vergangenen Monaten vor allem der Gebrauchtimmobiliemarkt profitiert. Insbesondere im Preissegment von € 150.000 - € 220.000 eröffnet sich für viele Menschen die Chance für den Erwerb eines Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte.

Mit der anhaltenden Tendenz zum Rückzug in die Stadt zielt bei Einfamilienhäusern die Nachfrage auf periphere Wohnlagen und Randgemeinden mit sehr guter Infrastruktur wie Veitshöchheim oder Höchberg.

Das gilt im gleichen Maß auch für den Eigentumswohnungsmarkt. Hier stehen vor allem größere Eigentumswohnungen mit drei oder vier Zimmern auf der Wunschliste der Kaufinteressenten. Bevorzugt werden dabei die Innenstadtlagen und die innenstadtnahen Wohngebiete Sanderau, Frauenland, Pleich und die Zellerau. Bei Kleinwohnungen konzentriert sich die Nachfrage auf Lagen mit einfacher Nähe zur den Universitäten im Stadtbereich und den Universitätskliniken im Stadtteil Grombühl.

Auch im Neubausegment bleiben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen weitgehend stabil. Hier bewegt sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei gutem Wohnwert von € 2.500,- bis € 3.100,- bei sehr gutem Wohnwert.

Im Fokus der Kaufinteressenten stehen dabei Wohnanlagen im Stadtzentrum, Frauenland und der vorderen Zellerau mit innovativer Architektur, flexiblen Grundrissen und nachweislicher Energieeffizienz der Gebäude.

Bei Baugrundstücken herrscht im Stadtbereich Würzburg ein Nachfrageüberhang, insbesondere in den Prestigelagen Frauenland und Dallenberg.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage hat sich der Würzburger Wohnimmobilienmarkt wohl auf absehbare Zeit solide konsolidiert.

Aufgrund der sicherheitsorientierten Baufinanzierung der deutschen Kreditinstitute ist mit einer direkten Auswirkung der US-Hypothekenkrise auf den lokalen Immobilienmarkt nicht zu rechnen.

**Roland Reinhart**  
Immobilienkaufmann

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Würzburg  
Dozent Immobilien Marketing FH Würzburg-Schweinfurt