

# Marktbericht 2010 für den Stadtbereich Würzburg

## Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 2010



**Roland Reinhart**  
Immobilienkaufmann  
Reinhart Immobilien Marketing

## Mietobjekte

WÜRZBURG - STADT	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	4,50 €/m <sup>2</sup>	-
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	5,20 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert *3</b>	5,70 €/m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	7,20 €/m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>

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
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	720,- €	840,- €	850,- €
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	780,- €	860,- €	890,- €
<b>Guter Wohnwert *3</b>	850,- €	960,- €	1.150,- €
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	890,- €	1.000,- €	1.250,- €

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
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	180,- €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	250,- €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert *3</b>	300,- €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	440,- €/m <sup>2</sup>

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
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	900,- €/m <sup>2</sup>	-
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	1.150,- €/m <sup>2</sup>	2.100,- €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert *3</b>	1.500,- €/m <sup>2</sup>	2.600,- €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	2.100,- €/m <sup>2</sup>	3.250,- €/m <sup>2</sup>

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
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	175.000,- €	220.000,- €	225.000,- €
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	196.000,- €	245.000,- €	279.000,- €
<b>Guter Wohnwert *3</b>	215.000,- €	279.000,- €	385.000,- €
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	239.000,- €	295.000,- €	585.000,- €

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

Copyright © 2010 Alle Rechte vorbehalten.  
Reinhart Immobilien Marketing & Reinhart + Kosel GbR 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 2010 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 134.440 Einwohnern zeigt die Entwicklung für Mieten in Würzburg und Randgemeinden eine weiter steigende Aufwärtsbewegung.

Mietinteressenten suchen bevorzugt Wohnungen im Stadtzentrum sowie den innenstadtnahen Wohngebieten Sanderau, Frauenland, Pleich, die vordere Zellerau und Grombühl mit bequemer Nähe zu den Universitätskliniken.

Die Suchanfragen von Studenten konzentrieren sich darüber hinaus auf das obere Frauenland mit pädagogischer Hochschule am Wittelsbacher Platz und Hubland.

Zum Beginn des Herbst-/Wintersemesters 2010 übersteigt die Nachfrage nach 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen bei weitem das vorhandene Angebot an Mietwohnungen. Auf Mietangebote im Internet oder der lokalen Tageszeitung rufen im Durchschnitt 20 Interessenten an – innerhalb kürzester Zeit ist die Wohnung vergeben.

Deshalb weichen Studenten jetzt auch auf Wohngebiete wie Lindleinsmühle, Lengfeld, Versbach und Heidingsfeld aus.

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 € 7,20 / m<sup>2</sup> und € 8,80 / m<sup>2</sup> bei Neubau-Erstbezug Wohnungen.

An der Julius-Maximilians-Universität sind zur Zeit 20.534 Studenten eingeschrieben. Zusammen mit der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt mit 4.649 Studenten in Würzburg und der Hochschule für Musik mit 627 Studenten ergibt sich eine Gesamtzahl von 25.810 immatrikulierten Studenten. Tendenz steigend.

Wohnungen fehlen überall in Deutschland, nicht nur in Bayern. Generell ist der Mangel an Wohnraum in Ballungszentren und Städten bedingt durch den niedrigsten Stand von Baugenehmigungen seit der Wiedervereinigung. Alle aktuellen Untersuchungen belegen einen bundesweiten Neubaubedarf von ca. 350.000 Wohnungen im 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 mit einem Defizit von ca. 40.000 Wohnungen wieder kräftig anzukurbeln.

# Marktbericht 2010 für den Landkreis Würzburg

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

### Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 2010



**Roland Reinhart**  
Immobilienkaufmann  
Reinhart Immobilien Marketing



### Mietobjekte

WÜRZBURG - LAND	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	4,00 €/m <sup>2</sup>	-
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	4,50 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert *3</b>	5,50 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	5,80 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>

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
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	680,- €	740,- €	800,- €
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	750,- €	820,- €	850,- €
<b>Guter Wohnwert *3</b>	830,- €	930,- €	950,- €
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	850,- €	950,- €	1.000,- €

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 * <sup>1</sup>	150,- €/m <sup>2</sup>
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	175,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	200,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	240,- €/m <sup>2</sup>

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 * <sup>1</sup>	750,- €/m <sup>2</sup>	-
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	800,- €/m <sup>2</sup>	1.800,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	950,- €/m <sup>2</sup>	1.950,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	1.300,- €/m <sup>2</sup>	2.100,- €/m <sup>2</sup>

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 * <sup>1</sup>	155.000,- €	180.000,- €	205.000,- €
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	170.000,- €	200.000,- €	230.000,- €
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	185.000,- €	215.000,- €	252.000,- €
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	200.000,- €	255.000,- €	300.000,- €

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

Copyright © 2010 Alle Rechte vorbehalten.

Reinhart Immobilien Marketing & Reinhart + Kosel GbR 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.

\*<sup>1</sup> 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.

\*<sup>2</sup> Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.

\*<sup>3</sup> Gut ausgestattetes Wohnobjekt mit guter Bausubstanz und ruhige Wohnzone eines reinen Wohngebiets.

\*<sup>4</sup> Hochwertiges Objekt mit erlesener Ausstattung in einer sehr guten Wohnlage.

# Marktbericht 2010 für den Landkreis Würzburg

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

### Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 2010



**Roland Reinhart**  
Immobilienkaufmann  
Reinhart Immobilien Marketing



### Mietobjekte

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

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
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	660,- €	670,- €	690,- €
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	680,- €	710,- €	740,- €
<b>Guter Wohnwert *3</b>	710,- €	770,- €	790,- €
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	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 * <sup>1</sup>	120,- €/m <sup>2</sup>
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	150,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	165,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	185,- €/m <sup>2</sup>

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 * <sup>1</sup>	-	-
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	650,- €/m <sup>2</sup>	1.700,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	920,- €/m <sup>2</sup>	1.820,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	1.000,- €/m <sup>2</sup>	1.850,- €/m <sup>2</sup>

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 * <sup>1</sup>	140.000,- €	175.000,- €	198.000,- €
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	162.000,- €	190.000,- €	210.000,- €
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	170.000,- €	210.000,- €	235.000,- €
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	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 © 2010 Alle Rechte vorbehalten.

Reinhart Immobilien Marketing & Reinhart + Kosel GbR 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.

\*<sup>1</sup> 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.

\*<sup>2</sup> Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.

\*<sup>3</sup> Gut ausgestattetes Wohnobjekt mit guter Bausubstanz und ruhige Wohnzone eines reinen Wohngebiets.

\*<sup>4</sup> Hochwertiges Objekt mit erlesener Ausstattung in einer sehr guten Wohnlage.

# Marktbericht 2010 für den Stadtbereich Würzburg

---

## Wohnimmobilien



**Roland Reinhart**  
Immobilienkaufmann  
Reinhart Immobilien Marketing



## Wohin geht der Würzburger Immobilienmarkt in 2011?

Diese Frage beschäftigt nicht nur die Experten, sondern auch die Würzburger Kauf- oder Verkaufsinteressenten angesichts der Inflations- oder Deflationsängste.

Bei diesem Szenario ist es nicht erstaunlich, dass seit dem Jahresbeginn 2010 die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Würzburg außergewöhnlich hoch ist.

Insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtzentrum und den innenstadtnahen Wohngebieten wie Sanderau, Mainviertel und vorderen Zellerau, sowie unteres Frauenland stehen auf der Anfrageskala ganz oben.

Dies trifft auch für das Segment Neubau-Eigentumswohnungen im Stadtbereich zu. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit bewegen sich die Preise auf hohem Niveau – der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Neubau mit sehr gutem Wohnwert ist von € 3.100 auf € 3.250 gestiegen.

Der Teilmarkt Wohnimmobilien zeigt im 2. Halbjahr 2010 deutlich steigende Preise bei hoher Nachfrage und Transaktionshäufigkeit.

Die Mieten für Wohnimmobilien im Stadtbereich Würzburg steigen kontinuierlich, bei gutem Wohnwert auf € 7,20 /m<sup>2</sup> und € 8,80 / m<sup>2</sup> bei Neubau-Erstbezug Vermietungen. Bei anziehenden Mieten sowie günstigen Darlehenszinsen bieten sich interessante Chancen, den Schritt vom Mieter zum Eigentümer zu vollziehen.

In unsicheren Zeiten hat Grund und Boden immer seinen Wert gehalten und Krieg und Inflation getrotzt. Seit Beginn des Börsencrash im Herbst 2008 und den negativen Auswirkungen steigt die Nachfrage deutlich nach Immobilien als langfristig sichere Kapitalanlage.

Kaum eine Geldanlage vereinigt Sicherheit und Wertbeständigkeit so gut wie eine Kapitalanlage in Immobilien. In den bevorzugten Wohnlagen wie Innenstadt, und den angrenzenden Wohngebieten erweisen sich Sachwerte wie z. B. Eigentumswohnungen als sicheres Investment für die Altersvorsorge und gegen die Inflation.

Die Nachfrage nach „Vorsorgeimmobilien“ im Stadtbereich Würzburg wird deshalb auch weiterhin steigen.