

Main Post Würzburg vom 26.07.2011

Magazin „4 Wände“

Immobilienbarometer für Würzburg

Reinhart Immobilien Marketing legt exklusiv Marktbericht samt Mietspiegel für Würzburg vor

Wie viel darf ich als Vermieter für eine Wohnung in bester Innenstadtlage pro Quadratmeter veranschlagen? Wie viel muss ich als Mieter höchstens für eine Altbauwohnung zahlen? Welche Stadtviertel liegen momentan im Trend? Wo muss eine Immobilie liegen, damit sie als stabile Kapitalanlage dient?

Auf diese und viele andere Fragen gibt es nun eine präzise Antwort: Wie schon in den Vorjahren legt Reinhart Immobilien Marketing auch im Jahr 2011 als einziger Immobilienmakler der Region einen ausführlichen Marktbericht für die Stadt Würzburg und Umgebung auf und analysiert detailliert die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Der Bericht steht allen Interessierten unter www.reinhart-immo.de im Downloadcenter der Website kostenlos zum Herunterladen zur Verfügung.

Die Tendenz ist eindeutig und es steht zu erwarten, dass sie ihre Richtung ungebrochen beibehalten wird: Immobilien erleben im Augenblick eine sehr hohe Nachfrage und damit verbunden eine kontinuierliche Wertsteigerung. Dies betrifft in besonderem Maße den urbanen Raum. Das Leben in der Stadt wird als zunehmend attraktiver eingeschätzt; kurze Wege, eine bestens ausgebaute soziale Infrastruktur sowie ein facettenreiches kulturelles Angebot sorgen für eine ansprechende Work-Life-Balance und ziehen mehr und mehr Menschen an, mit deutlich spürbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und damit natürlich auf die Preise. Würzburg als viertgrößte Stadt Bayerns, wirtschaftliches Zentrum Nordbayerns und renommierte Universitätsstadt bildet hierbei keine Ausnahme, ganz im Gegenteil: Das innovative, kreative Klima sowie die gesunde, mittelstandsgeprägte Wirtschaft versprechen beste Zukunftsaussichten und wecken bei vielen den Wunsch, sich in Würzburg anzusiedeln, sei es zur Miete oder in einer Eigentumswohnung.

Mietinteressenten konzentrieren sich bei der Wohnungssuche vor allem auf das Stadtzentrum sowie zentrumsnahe Wohngebiete, wie Frauenland, Sanderau, Pleich, die vordere Zellerau und Grombühl. Familiengerechte 3- bis 4-Zimmerwohnungen stehen hoch im Kurs und die Bewerber im wahrsten Sinne des Wortes Schlange - nur mit Geduld und oftmals nach langer Suche lässt sich die passende Wohnung finden.

Bei 1- bis 2-Zimmerwohnungen ist die Kluft zwischen vorhandenem Angebot und Nachfrage noch größer, was bei ca. 25.000 Studenten die derzeit an der Universität Würzburg und der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt immatrikuliert sind, nicht weiter verwundert. Studenten sind mittlerweile gezwungen, auf weniger zentrale Wohngebiete wie Lindleinsmühle, Heidingsfeld oder Versbach auszuweichen. Der doppelte Abiturjahrgang

2011 wird die Wohnungsknappheit nochmals dramatisch verstärken; die Universität appelliert bereits an Vermieter, Studenten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Situation spiegelt sich dementsprechend in stetig steigenden Mietpreisen wieder; sie bewegen sich im Stadtbereich pro Quadratmeter zwischen 5,50 € bei einfachem Wohnwert und 7,50 € bei sehr gutem Wohnwert, bei Neubauwohnungen in Top-Lage, die zum ersten Mal bezogen werden, haben sie bereits 8,80 € erreicht. Und alles deutet darauf hin, dass die Kurve ungebremst weiter in die Höhe klettern wird.

Die Preise für Kaufobjekte folgen der Entwicklung. Die Begrenztheit des Angebotes bewirkt, dass die Preise sich auf einem hohen Level eingependelt haben; der durchschnittliche Quadratmeterpreis für gebrauchte Wohnungen beläuft sich auf 900 € bei einfachem, bis zu 2.100 € bei sehr gutem Wohnwert; für eine Neubau-Eigentumswohnung mit exzellentem Wohnwert ist der Quadratmeterpreis von 3.300 € auf 3.550 € gestiegen. Begehrt sind gute gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtzentrum und den innenstadtnahen Wohngebieten, wie Sanderau, Mainviertel, vordere Zellerau und dem unteren Frauenland, aber auch im Segment Neubauwohnungen haben Immobilienmakler im Augenblick große Probleme, die Wünsche ihrer Kunden allesamt zu bedienen. Günstige Darlehenszinsen, die Mietern den Schritt zum Eigentümer ermöglichen, werden die Nachfrage nach Immobilien weiter anfachen, zudem wenden sich viele Anleger nach unliebsamen Erfahrungen mit der Volatilität der Finanzmärkte und getrieben von der Angst vor Inflation innerhalb der Eurozone verlässlichen, stabilen Sachwerten zu, wo derzeit, dank der Mietpreiserhöhungen, solide Renditen zu erwarten sind – stellenweise ist sogar schon von ‚Betongold‘ die Rede.

Der Boom betrifft auch die stadtnahen Gemeinden im Umkreis von bis zu 10 Kilometern um Würzburg, wenngleich auf etwas niedrigerem Niveau. Hier liegen die Mietpreise pro Quadratmeter zwischen 5,50 € und 6,30 €, für erstbezogene Neubauwohnungen bei bis zu 7 €; die Kaufpreise für Bestandsobjekte zwischen 750 € und 1.300 €, für Neubauobjekte bei bis zu 2.250 €. Einfamilienhäuser sind für 205.000 € bis 300.000 € zu haben.

Je weiter entfernt sich eine Immobilie vom urbanen Kern befindet, desto niedriger ist ihr Preis, dies gilt sowohl für die Miete, als auch für den Kaufpreis. Ab einem Umkreis von 30 Kilometern kann eine Immobilie nunmehr bedingt als Kapitalanlage empfohlen werden, die Entwicklung im ländlichen Raum vermag mit der des städtischen Raums nicht Schritt zu halten, mancherorts wird sie sogar diametral verlaufen.

Durch den Marktbericht samt Mietspiegel für Würzburg und Umgebung wird ein exaktes Bild des regionalen Immobilienmarktes gezeichnet. Der Bericht liefert Mietern, Vermietern und Käufern aufschlussreiche Informationen, darüber hinaus sorgt er für Transparenz und Orientierung auf einem nicht immer gänzlich durchsichtigen Terrain.