

- Wertermittlung
- Referenzen für Bauträger
- Immo-Rechner
- Immo-Lexikon

Marktbericht 2007 für den Stadtbereich Würzburg

Wohnimmobilien Kaufobjekte

Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 2007



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann

WÜRZBURG	Eigentumswhg.	Eigentumswhg.	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Freistehende für Einfamilienh.	Baugrundstücke
	Bestandsobjekte	Neubauprojekte				für Einfamilienh.
Einfacher Wohnwert	890,- €/m ²	-	165 000,- €	195 000,- €	212 000,- €	160,- €/m ²
Mittlerer Wohnwert	1100,- €/m ²	2000,- €/m ²	189 000,- €	235 000,- €	265 000,- €	220,- €/m ²
Guter Wohnwert	1450,- €/m ²	2450,- €/m ²	210 000,- €	265 000,- €	385 000,- €	265,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert	1890,- €/m ²	2950,- €/m ²	228 000,- €	280 000,- €	580 000,- €	395,- €/m ²

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

Trend zu Preissteigerungen

Die Baugenehmigungen in Bayern waren im vergangenen Jahr stark rückläufig. Die steigende Anzahl der Haushalte und der Bedarf an Wohnfläche pro Person wirkt sich bereits jetzt als verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen in Würzburg aus. Zeitversetzt wird sich dies auch auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien auswirken.

Das gilt allerdings hauptsächlich für den Stadtbereich Würzburg, der von dem anhaltenden Trend zum Wohnen in der Stadt profitiert. Bedingt durch diese Entwicklung werden in den Randgemeinden die Preise für Wohnimmobilien nachgeben..

Durch den Entfall der Eigenheimzulage konzentriert sich die aktuelle Nachfrage auf kostengünstige Einfamilienhäuser im Preisbereich von € 190.000,- bis 210.000,-. In den bevorzugten Wohnlagen Frauenland und Dallenberg liegen die Durchschnittspreise zwischen 385.000,- und 580.000,- Euro. Besonderen Augenmerk legen Kaufinteressenten bei der Angebotsprüfung auf die Höhe der Betriebskosten, anstehende Reparaturen und sinnvolle Maßnahmen, die den Energiebedarf der Immobilie senken.

Gebrauchte Eigentumswohnungen in den dafür typischen Wohngebieten wie Sanderau, unteres Frauenland, vordere Zellerau und Grombühl liegen im Durchschnitt bei € 1.450 pro Quadratmeter bei steigender Nachfrage.

Neubau - Eigentumswohnungen in der Würzburger Innenstadt sind gesucht und es werden weiterhin Preise von € 2.700,- bis € 3.000,- bezahlt. Der Trend zurück in die Stadt gilt generell bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Bei weiter anhaltender Wohnungsnachfrage, verbunden mit einem steigenden Zinsniveau, werden die Preise im Würzburger Immobilienmarkt steigen.

Roland Reinhart
Immobilienkaufmann

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