

Pressemeldung, Mai 2008

Von Stadtflucht keine Rede mehr

Von Stadtflucht keine Rede mehr

Sowohl die Bevölkerungszahl als auch die Immobilien deutlich im Aufwind

Von unserem Redaktionsmitglied
RICHARD WUST

WÜRZBURG Die Stadt am Fuße der Festung scheint als Lebensmittelpunkt so attraktiv zu sein wie nie zuvor. Mit aktuell über 132.354 Einwohnern hat Würzburg seinen absolut höchsten Einwohner-Stand erreicht. Bei steigender Tendenz. Die Folge ist auch eine außergewöhnliche Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Während im weiteren Umland die Preise in den Keller absacken, kann Würzburg ein hohes Preisniveau halten. Und das, obwohl zahlreiche Amerikaner längst Immobilien frei gemacht haben. Die örtlichen Marktführer bei den Immobilien Roland Reinhart und Marcus Vogel sprechen davon, dass es inzwischen sogar wieder einen Vermietermarkt gibt. Die Nachfrage ist höher als das Angebot.

Ein ganz aktuelles und sehr typisches Beispiel für die Situation ist das Projekt „Wohnen am Main“ an der Mergentheimer Straße, früher SV-05-Schwimmzentrum oder Haus des Sports. Es war städtebaulich lange umstritten. Der Baubeginn war endlos verzögert.

Gut situierte Ruheständler

Inzwischen sind 18 von 21 Wohneinheiten verkauft, bestätigt Reinhart, dessen Firma die Vermarktung übernommen hat. Bis Juni soll alles weg sein. Und das bei einem Preisniveau von 3200 Euro pro Quadratmeter im Schnitt, was auch für Würzburg schon ganz saftig ist. Reinhart ist Mitglied des Gutachterusschusses der Stadt Würzburg und Dozent für Immobilien-Marketing in der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt.

Reinhart nannte als Grund für die

Verzögerung, dass erst nachträglich Aufzüge eingeplant wurden. Die seien nur logisch: Bei der Zielgruppe handelt es sich hauptsächlich um gut situierte Ruheständler oder solche, die es in Würzburg werden wollen und zwischenzeitlich gut vermieten. Die machen keine Kompromisse bei der Ausstattung, sie wissen genau was sie wollen. Er nennt als vergleichbares Objekt einen Neubau am Pleicherwall. Das Preisniveau ist nur leicht niedriger, das Interesse sehr groß.

Ein Blick auf die Entwicklung der Würzburger Bevölkerungs-Statistik

zeigt auch ganz klar, was die Stunde geschlagen hat. 1993 hatte die Stadt einen Höchststand von etwas über 129.000 Einwohnern. Dann ging es zurück bis auf 125.783 im Jahr 1998. Damals war noch von einem Ausbluten die Rede ehe es ab 2000 wieder in Riesenschritten nach oben ging. Der größte Sprung war 2005/06.

Jetzt wird eine Landflucht deutlich. Auch dies belegen statistische Zahlen. In Gemeinden, die 20 Kilometer und mehr von Würzburg entfernt sind, ist eine Überalterung deutlich feststellbar. Die Bürgermeister beklagen, dass keine Basis mehr

für einen Kindergarten oder ein Gasthaus vorhanden ist. Die hohen Benzinpreise tun das übrige. Damit sinken natürlich auch die Immobilienpreise auf dem Land, so Reinhart. Gleichzeitig lockt die Urbanität der Großstadt. Im direkten Umland von Würzburg ist der Trend allerdings noch nicht so dramatisch zu spüren.

Auch auf dem Immobilienmarkt zeigt sich offenbar, dass sich die Schicht der Wohlhabenden zunehmend teilt. Hier wird der Wegfall der Eigenheim-Zulage spürbar. Auf dem Markt fehlt immer mehr die „untere Mittelschicht“, die sich manche Objekte einfach nicht mehr leisten kann. Mit der Bevölkerungszahl werden nach Einschätzung der Immobilien-Experten die Preise in allen Bereichen langsam wieder ansteigen.

Würzburg ist Stadt der Singles

Die Marktentwicklung wurde allerdings auch von früheren Untersuchungen, die der Stadtplanung und der Stadtbau GmbH vorliegen, zumindest bis zu einem gewissen Grad prognostiziert. Demnach steigt der Bedarf an Wohnfläche pro Einwohner immer weiter an. Dies gilt besonders in Städten mit einem hohen Anteil an Single-Haushalten. Da liegt Würzburg im Spitzenbereich Deutschlands.

Gefragt ist vor allem guter, bis sehr guter Wohnwert, so Roland Reinhart. Deshalb ist es auch wenig verwunderlich, wenn der Wohnraum, der von den Amerikanern frei gemacht worden ist, wieder gut vermarktet werden kann. Es waren vorwiegend teure Häuser und Wohnungen, die für die Offiziere der Army angemietet waren. Sie waren neuerer Bau-Art und von höherem Niveau.



Wenn es in direkter Nähe zur Stadt ist und sogar noch mit Main-Kulisse und schöner Umgebung wie die Anlagen „Wohnen am Main“, dann werden auch gute Preise bezahlt.

FOTO NORBERT SCHWARZOTT