

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

Marktbericht 2008 für den Stadtbereich Würzburg

Wohnimmobilien Kaufobjekte

Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 2008



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann

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

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