

# Marktbericht 2014 für den Stadtbereich Würzburg

## Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 2014

### Mietobjekte

WÜRZBURG - STADT	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	6,50 €/m <sup>2</sup>	nicht verfügbar
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	7,50 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert *3</b>	8,50 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	10,00 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!

Quelle: Reinhart Immobilien Marketing GmbH & Co. KG, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - STADT	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	800,- €	900,- €	920,- €
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	900,- €	950,- €	970,- €
<b>Guter Wohnwert *3</b>	1.000,- €	1.100,- €	1.450,- €
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	1.250,- €	1.300,- €	1.500,- €

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!

Quelle: Reinhart Immobilien Marketing GmbH & Co. KG, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

## Kaufobjekte

WÜRZBURG - STADT	Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
<b>Einfacher Wohnwert</b> *1	240,- €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlerer Wohnwert</b> *2	290,- €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert</b> *3	390,- €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert</b> *4	560,- €/m <sup>2</sup>

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

WÜRZBURG - STADT	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte
<b>Einfacher Wohnwert</b> *1	1.300,- €/m <sup>2</sup>	nicht verfügbar
<b>Mittlerer Wohnwert</b> *2	1.700,- €/m <sup>2</sup>	2.900,- €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert</b> *3	2.200,- €/m <sup>2</sup>	3.400,- €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert</b> *4	2.700,- €/m <sup>2</sup>	3.900,- €/m <sup>2</sup>

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

WÜRZBURG - STADT	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
<b>Einfacher Wohnwert</b> *1	230.000,- €	270.000,- €	290.000,- €
<b>Mittlerer Wohnwert</b> *2	250.000,- €	280.000,- €	330.000,- €
<b>Guter Wohnwert</b> *3	260.000,- €	340.000,- €	480.000,- €
<b>Sehr guter Wohnwert</b> *4	290.000,- €	380.000,- €	660.000,- €

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

Copyright © 2014 Alle Rechte vorbehalten.  
 Reinhart Immobilien Marketing GmbH & Co. KG 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 all-gemeinen 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 2014 für den Landkreis Würzburg

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

### Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 2014

#### Mietobjekte

WÜRZBURG - LAND	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	5,00 €/m <sup>2</sup>	nicht verfügbar
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	5,80 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert *3</b>	7,50 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	8,00 €/m <sup>2</sup>	9,20 €/m <sup>2</sup>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!

Quelle: Reinhart Immobilien Marketing GmbH & Co. KG, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	670,- €	760,- €	810,- €
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	760,- €	850,- €	860,- €
<b>Guter Wohnwert *3</b>	860,- €	960,- €	980,- €
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	880,- €	1.100,- €	1.250,- €

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!

Quelle: Reinhart Immobilien Marketing GmbH & Co. KG, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

## Kaufobjekte

WÜRZBURG - LAND	Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	160,- €/m <sup>2</sup>
Mittlerer Wohnwert *2	190,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert *3	220,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert *4	260,- €/m <sup>2</sup>

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

WÜRZBURG - LAND	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte
Einfacher Wohnwert *1	900,- €/m <sup>2</sup>	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	1.000,- €/m <sup>2</sup>	2.600,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert *3	1.250,- €/m <sup>2</sup>	2.800,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert *4	1.500,- €/m <sup>2</sup>	3.200,- €/m <sup>2</sup>

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

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	190.000,- €	220.000,- €	235.000,- €
Mittlerer Wohnwert *2	220.000,- €	240.000,- €	255.000,- €
Guter Wohnwert *3	240.000,- €	260.000,- €	280.000,- €
Sehr guter Wohnwert *4	260.000,- €	285.000,- €	320.000,- €

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

Copyright © 2014 Alle Rechte vorbehalten.  
 Reinhart Immobilien Marketing GmbH & Co. KG 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 2014 für den Landkreis Würzburg

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

### Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 2014

#### Mietobjekte

WÜRZBURG - LAND	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	5,00 €/m <sup>2</sup>	nicht verfügbar
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	5,50 €/m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Guter Wohnwert *3</b>	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	6,50 €/m <sup>2</sup>	7,40 €/m <sup>2</sup>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!

Quelle: Reinhart Immobilien Marketing GmbH & Co. KG, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
<b>Einfacher Wohnwert *1</b>	650,- €	680,- €	700,- €
<b>Mittlerer Wohnwert *2</b>	670,- €	720,- €	750,- €
<b>Guter Wohnwert *3</b>	700,- €	780,- €	800,- €
<b>Sehr guter Wohnwert *4</b>	720,- €	830,- €	860,- €

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben um Durchschnittswerte handelt!

Quelle: Reinhart Immobilien Marketing GmbH & Co. KG, Würzburg – Rottendorfer Str. 15a

## Kaufobjekte

WÜRZBURG - LAND	Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	130,- €/m <sup>2</sup>
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	160,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	175,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	195,- €/m <sup>2</sup>

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

WÜRZBURG - LAND	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	nicht verfügbar	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	800,- €/m <sup>2</sup>	2.200,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	1.000,- €/m <sup>2</sup>	2.450,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	1.200,- €/m <sup>2</sup>	2.650,- €/m <sup>2</sup>

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

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	150.000,- €	185.000,- €	205.000,- €
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	170.000,- €	200.000,- €	220.000,- €
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	180.000,- €	220.000,- €	245.000,- €
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	200.000,- €	240.000,- €	280.000,- €

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

Copyright © 2013 Alle Rechte vorbehalten.  
Reinhart Immobilien Marketing GmbH & Co. KG 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 2014 für den Stadtbereich Würzburg**

---

## **Wohnimmobilien**

### **Das Mietklima für Wohnimmobilien in Würzburg und Randgemeinden**

In der größten Stadt Unterfrankens und der sechstgrößten Stadt Bayerns mit insgesamt ca. 124.300 Einwohnern zeigt die Entwicklung für Mieten in Würzburg und Randgemeinden eine weiter steigende Aufwärtsbewegung.

Der Mietmarkt in Würzburg wird stark durch die zahlreichen Hochschulen beeinflusst.

An der Julius-Maximilians-Universität sind zur Zeit ca. 25.300 Studenten eingeschrieben. Zusammen mit der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt mit ca. 5.700 Studenten in Würzburg und der Hochschule für Musik mit ca. 670 Studenten ergibt sich eine Gesamtzahl von ca. 31.670 immatrikulierten Studenten. Tendenz steigend.

Studenten suchen bevorzugt Wohnungen im innerstädtischen Bereich sowie den innenstadtnahen Wohngebieten. Besonders beliebt sind dabei die Stadtteile Frauenland, Sanderau, die Pleich, die vordere Zellerau und auf Grund der einfachen Nähe zu den Universitätskliniken auch der Stadtteil Grombühl.

Studentenwohnungen und 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.

# Marktbericht 2014 für den Stadtbereich Würzburg

---

## Wohnimmobilien

### Wohin geht der Würzburger Immobilienmarkt in 2014?

Aufgrund der anhaltenden Unsicherheit auf den Kapitalmärkten und diffuser Euroängste ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch in Würzburg weiterhin vorhanden.

Die Umschichtung von Kapitalanlagen und Aktien in Immobilien trägt ihren Teil dazu bei.

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

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Neubau-Eigentumswohnungen bewegen sich die Preise jedoch weiterhin auf hohem Niveau – der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert ist von € 3.800,- auf € 3.900,- gestiegen. Besonders zu erwähnen sind verstärkt Neubau-Projektentwicklungen für hochwertige Eigentumswohnungen in guten oder sehr guten Stadtlagen in Würzburg.

Anhaltend stabile Nachfrage besteht weiterhin bei 1- und 2-Zimmer-Neubau-Eigentumswohnungen oder gebraucht, vielfach genutzt als wertstabile Kapitalanlage, mit rentabler Vermietung besonders an Studenten und Mitarbeitern an der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt, Universität und Kliniken.

Die gleiche Kaufpreisdynamik wie bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt auch bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus dem Bestand vor. Gebrauchte Reihenhäuser liegen im Durchschnittswert bei € 250.000,-. Doppelhaushälften in den bevorzugten Wohnlagen kosten bis zu € 370.000,-.

Freistehende Einfamilienhäuser in der Stadt liegen im Preisspektrum von € 400.000,- bis € 590.000,- im Durchschnitt. Hier sind die Preissteigerungen eher moderat bei ausgeglichener Nachfrage. In Einzelfällen kommt es bei Designer-Villen in Spitzenlagen mit exklusiver Ausstattung und freier Aussicht auf die Stadt Würzburg zu Kaufabschlüssen weit über 1 Mio. €.

Weitere Preisanstiege sind nur noch bei gebrauchten Wohnungen in den Bestlagen Frauenland, Dallenberg und Innenstadt zu verzeichnen.

Würzburg erfüllt die Kriterien, die ein lohnendes Investment in Aussicht stellen. Als regionales und wirtschaftliches Zentrum Nordbayern, mit gesunder, mittelstandsgeprägter Wirtschaftsstruktur bietet die Stadt ausgezeichnete Zukunftsperspektiven. Würzburg blickt auf eine über 400-jährige universitäre Tradition zurück; Stadt und Hochschule sind untrennbar miteinander verwachsen.