

## Marktbericht 1. Halbjahr 2015 für den Stadtbereich Würzburg

### Mietobjekte

Würzburg-Stadt	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	Nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	9,20 €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>

Würzburg-Stadt	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaus- hälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser gebraucht
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	800,- €	900,- €	920,- €
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	900,- €	950,- €	970,- €
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	1.000,- €	1.100,- €	1.450,- €
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	1.250,- €	1.300,- €	1.500,- €

## Kaufobjekte

Würzburg-Stadt	Baugrundstücke für Wohnhäuser
Einfacher Wohnwert	240,- €
Mittlerer Wohnwert	290,- €
Guter Wohnwert	390,- €
Sehr guter Wohnwert	560,- €

Würzburg-Stadt	Eigentumswohnungen Bestandsobjekte	Eigentumswohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	1.600,- €/m <sup>2</sup>	Nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	2.000,- €/m <sup>2</sup>	3.100,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	2.600,- €/m <sup>2</sup>	3.450,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	2.950,- €/m <sup>2</sup>	4.000,- €/m <sup>2</sup>

Würzburg-Stadt	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaus- hälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser gebraucht
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	230.000,- €	270.000,- €	290.000,- €
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	250.000,- €	280.000,- €	330.000,- €
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	260.000,- €	340.000,- €	480.000,- €
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	290.000,- €	380.000,- €	660.000,- €

Copyright © 2015 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 1. Halbjahr 2015 für den Landkreis Würzburg

Gemeinden bis ca. 10 km außerhalb von Würzburg

## Mietobjekte

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

Würzburg-Land	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaus- hälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser gebraucht
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	670,- €	760,- €	810,- €
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	760,- €	850,- €	860,- €
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	860,- €	960,- €	980,- €
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	880,- €	1.100,- €	1.250,- €

## Kaufobjekte

Würzburg-Land	Baugrundstücke für Wohnhäuser
Einfacher Wohnwert	160,- €
Mittlerer Wohnwert	190,- €
Guter Wohnwert	220,- €
Sehr guter Wohnwert	260,- €

Würzburg-Land	Eigentumswohnungen Bestandsobjekte	Eigentumswohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	900,- €/m <sup>2</sup>	Nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	1.100,- €/m <sup>2</sup>	2.700,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	1.400,- €/m <sup>2</sup>	2.850,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	1.600,- €/m <sup>2</sup>	3.200,- €/m <sup>2</sup>

Würzburg-Land	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaus-hälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser gebraucht
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	190.000,- €	220.000,- €	235.000,- €
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	220.000,- €	240.000,- €	255.000,- €
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	240.000,- €	260.000,- €	280.000,- €
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	260.000,- €	285.000,- €	320.000,- €

Copyright © 2015 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 befindetet.

\*<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 1. Halbjahr 2015 für den Landkreis Würzburg

**Gemeinden von 11 km bis ca. 20 km außerhalb von Würzburg**

### Mietobjekte

Würzburg-Land	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	Nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,40 €/m <sup>2</sup>

Würzburg-Land	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaus- hälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser gebraucht
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	650,- €	680,- €	700,- €
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	670,- €	720,- €	750,- €
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	700,- €	780,- €	800,- €
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	720,- €	830,- €	860,- €

## Kaufobjekte

Würzburg-Land	Baugrundstücke für Wohnhäuser
Einfacher Wohnwert	130,- €
Mittlerer Wohnwert	160,- €
Guter Wohnwert	175,- €
Sehr guter Wohnwert	195,- €

Würzburg-Land	Eigentumswohnungen Bestandsobjekte	Eigentumswohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert * <sup>1</sup>	nicht verfügbar	Nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert * <sup>2</sup>	900,- €/m <sup>2</sup>	2.200,- €/m <sup>2</sup>
Guter Wohnwert * <sup>3</sup>	1.200,- €/m <sup>2</sup>	2.450,- €/m <sup>2</sup>
Sehr guter Wohnwert * <sup>4</sup>	1.400,- €/m <sup>2</sup>	2.650,- €/m <sup>2</sup>

Würzburg-Land	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaus-hälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser gebraucht
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,- €

Copyright © 2015 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 befindetet.

\*<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 1. Halbjahr 2015 für den Stadtbereich Würzburg

## Wohnimmobilien

### Wohin geht der Würzburger Immobilienmarkt 2015/2016?

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

Insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen im Stadtzentrum und den innenstadtnahen Wohngebieten stehen auf der Anfrageskala ganz oben.

Wegen der begrenzten Verfügbarkeit von Neubau-Eigentumswohnungen bewegen sich die Preise auch weiterhin auf hohem Niveau. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert liegt bei € 4.000,-. Besonders zu erwähnen sind verstärkt Neubau-Projektentwicklungen für hochwertige Eigentumswohnungen in guten oder sehr guten Stadtlagen in Würzburg.

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

Eine vergleichbar hohe Nachfrage wie bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt auch bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus dem Bestand vor. Gebrauchte Reihenhäuser liegen im Durchschnitt bei € 290.000,-, Doppelhaushälften in den bevorzugten Wohnlagen kosten bis zu € 380.000,- im Durchschnitt.

Freistehende Einfamilienhäuser in der Stadt liegen im Preisspektrum von € 330.000,- bis € 660.000,-. Hier sind die Preissteigerungen eher moderat bei leichtem Nachfrageüberhang. 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. €.

Bei den vorbeschriebenen Preisentwicklungen in den zentralen, innerstädtischen Wohngebieten ist ein Ausweichen bei der Suche nach einem Eigenheim von "Normalverdienern" in die Randbezirke der Stadt sowie die umliegenden Gemeinden zu verzeichnen. Dies hat bereits zu einem höheren Preisniveau in den Randlagen sowie den Gemeinden im Speckgürtel von Würzburg geführt.