

Marktbericht 2011 für den Stadtbereich Würzburg

Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 2011



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing



Mietobjekte

WÜRZBURG - STADT	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert *1	5,70 €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	6,20 €/m ²	6,90 €/m ²
Guter Wohnwert *3	6,80 €/m ²	8,40 €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	7,80 €/m ²	8,80 €/m ²

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

WÜRZBURG - STADT	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	750,- €	870,- €	880,- €
Mittlerer Wohnwert *2	800,- €	890,- €	930,- €
Guter Wohnwert *3	870,- €	960,- €	1.200,- €
Sehr guter Wohnwert *4	890,- €	1.100,- €	1.350,- €

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

Kaufobjekte

WÜRZBURG - STADT	Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	200,- €/m ²
Mittlerer Wohnwert *2	250,- €/m ²
Guter Wohnwert *3	300,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	440,- €/m ²

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

WÜRZBURG - STADT	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte
Einfacher Wohnwert *1	900,- €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	1.300,- €/m ²	2.300,- €/m ²
Guter Wohnwert *3	1.690,- €/m ²	2.600,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	2.100,- €/m ²	3.300,- €/m ²

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

WÜRZBURG - STADT	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	195.000,- €	230.000,- €	245.000,- €
Mittlerer Wohnwert *2	220.000,- €	245.000,- €	295.000,- €
Guter Wohnwert *3	230.000,- €	279.000,- €	430.000,- €
Sehr guter Wohnwert *4	250.000,- €	300.000,- €	595.000,- €

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

Copyright © 2011 Alle Rechte vorbehalten.
Reinhart Immobilien Marketing & Reinhart + Kosel GbR 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 2011 für den Landkreis Würzburg

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

Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 2011



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing

Mietobjekte

WÜRZBURG - LAND	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert *1	4,90 €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	5,30 €/m ²	5,60 €/m ²
Guter Wohnwert *3	5,90 €/m ²	6,60 €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	6,40 €/m ²	7,00 €/m ²

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

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	680,- €	740,- €	800,- €
Mittlerer Wohnwert *2	750,- €	820,- €	850,- €
Guter Wohnwert *3	850,- €	930,- €	950,- €
Sehr guter Wohnwert *4	870,- €	950,- €	1.100,- €

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

Kaufobjekte

WÜRZBURG - LAND	Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert * ¹	150,- €/m ²
Mittlerer Wohnwert * ²	175,- €/m ²
Guter Wohnwert * ³	200,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert * ⁴	240,- €/m ²

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

WÜRZBURG - LAND	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte
Einfacher Wohnwert * ¹	800,- €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert * ²	830,- €/m ²	1.900,- €/m ²
Guter Wohnwert * ³	950,- €/m ²	2.100,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert * ⁴	1.400,- €/m ²	2.350,- €/m ²

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

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert * ¹	180.000,- €	190.000,- €	210.000,- €
Mittlerer Wohnwert * ²	195.000,- €	210.000,- €	230.000,- €
Guter Wohnwert * ³	210.000,- €	225.000,- €	252.000,- €
Sehr guter Wohnwert * ⁴	225.000,- €	255.000,- €	300.000,- €

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

Copyright © 2011 Alle Rechte vorbehalten.

Reinhart Immobilien Marketing & Reinhart + Kosel GbR 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 freihstehenden 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 2011 für den Landkreis Würzburg

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

Wohnimmobilien

Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 2011



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing

Mietobjekte

WÜRZBURG - LAND	Mietwohnungen Bestandsobjekte	Mietwohnungen Erstbezug
Einfacher Wohnwert *1	4,00 €/m ²	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert *2	4,30 €/m ²	5,10 €/m ²
Guter Wohnwert *3	5,00 €/m ²	5,50 €/m ²
Sehr guter Wohnwert *4	5,50 €/m ²	6,00 €/m ²

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

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert *1	660,- €	670,- €	690,- €
Mittlerer Wohnwert *2	680,- €	710,- €	740,- €
Guter Wohnwert *3	710,- €	770,- €	790,- €
Sehr guter Wohnwert *4	740,- €	820,- €	850,- €

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

Kaufobjekte

WÜRZBURG - LAND	Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert * ¹	120,- €/m ²
Mittlerer Wohnwert * ²	150,- €/m ²
Guter Wohnwert * ³	165,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert * ⁴	185,- €/m ²

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

WÜRZBURG - LAND	Eigentumswhg. Bestandsobjekte	Eigentumswhg. Neubauprojekte
Einfacher Wohnwert * ¹	nicht verfügbar	nicht verfügbar
Mittlerer Wohnwert * ²	650,- €/m ²	1.700,- €/m ²
Guter Wohnwert * ³	920,- €/m ²	1.820,- €/m ²
Sehr guter Wohnwert * ⁴	1.000,- €/m ²	1.850,- €/m ²

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

WÜRZBURG - LAND	Reihenhäuser gebraucht	Doppelhaushälften gebraucht	Freistehende Einfamilienhäuser
Einfacher Wohnwert * ¹	140.000,- €	175.000,- €	198.000,- €
Mittlerer Wohnwert * ²	162.000,- €	190.000,- €	210.000,- €
Guter Wohnwert * ³	170.000,- €	210.000,- €	235.000,- €
Sehr guter Wohnwert * ⁴	195.000,- €	230.000,- €	270.000,- €

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

Copyright © 2011 Alle Rechte vorbehalten.

Reinhart Immobilien Marketing & Reinhart + Kosel GbR 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 2011 für den Stadtbereich Würzburg

Wohnimmobilien



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing



Das Mietklima für Wohnimmobilien in Würzburg und Randgemeinden

In der größten Stadt Unterfrankens und der viertgrößten Stadt Bayerns mit insgesamt 133.799 Einwohnern zeigt die Entwicklung für Mieten in Würzburg und Randgemeinden eine weiter steigende Aufwärtsbewegung.

Mietinteressenten suchen bevorzugt Wohnungen im Stadtzentrum sowie den innenstadtnahen Wohngebieten Sanderau, Frauenland, Pleich, die vordere Zellerau und Grombühl mit bequemer Nähe zu den Universitätskliniken.

Die Suchanfragen von Studenten konzentrieren sich darüber hinaus auf das obere Frauenland mit pädagogischer Hochschule am Wittelsbacher Platz und Hubland.

Zum Beginn des Herbst-/Wintersemesters 2011 übersteigt die Nachfrage nach 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen bei weitem das vorhandene Angebot an Mietwohnungen. Auf Mietangebote im Internet oder in der lokalen Tageszeitung rufen im Durchschnitt 20 Interessenten an – innerhalb kürzester Zeit ist die Wohnung vermietet.

Deshalb weichen Studenten jetzt auch auf Wohngebiete wie Lindleinsmühle, Lengfeld, Versbach, Heidingsfeld und Heuchelhof aus.

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.

Die Mieten für Wohnimmobilien im Stadtbereich Würzburg stiegen bei Bestandsobjekten durchschnittlich auf € 7,80 / m² und € 8,80 / m² bei Neubau-Erstbezug Wohnungen.

An der Julius-Maximilians-Universität sind zur Zeit 22.036 Studenten eingeschrieben. Zusammen mit der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt mit 4.649 Studenten in Würzburg und der Hochschule für Musik mit 627 Studenten ergibt sich eine Gesamtzahl von 27.312 immatrikulierten Studenten. Tendenz steigend.

Wohnungen fehlen überall in Deutschland. In Bayern beträgt der Wohnungsbedarf 24.000 Neubauwohnungen pro Jahr. Nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden von Januar bis einschließlich September 2011 Baugenehmigungen (einschließlich Genehmigungsfreistellungen) für 38 788 Wohnungen gemeldet. Dies waren 24,7 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Aktuelle Untersuchungen belegen einen bundesweiten Neubaubedarf von ca. 200.000 Wohnungen pro Jahr um den Wohnungsmarkt ausgeglichen zu halten.

Die Wiedereinführung der degressiven AfA für vermietete Neubau-Wohnimmobilien könnte hier einen interessanten Anreiz darstellen, den Wohnungsbau in Bayern wieder kräftig anzukurbeln.

Marktbericht 2011 für den Stadtbereich Würzburg

Wohnimmobilien



Roland Reinhart
Immobilienkaufmann
Reinhart Immobilien Marketing



Wohin geht der Würzburger Immobilienmarkt in 2012?

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

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 mit stärkeren Preisanstiegen wie im 1. Halbjahr 2011.

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Neubau-Eigentumswohnungen bewegen sich die Preise auf hohem Niveau – der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert ist von € 3.200,- auf € 3.300,- gestiegen. Besonders zu erwähnen sind verstärkt Neubau-Projektentwicklungen für hochwertige Eigentumswohnungen in guten oder sehr guten Stadtlagen in Würzburg.

Ganz besonders nachgefragt werden 1- und 2-Zimmer-Eigentumswohnungen Neubau oder gebraucht zur 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 € 220.000,-, bei sehr guten Wohnwert bis € 250.000,-. Doppelhaushälften in den bevorzugten Wohnlagen kosten bis zu € 300.000,-.

Freistehende Einfamilienhäuser liegen im Preisspektrum von € 430.000,- bis € 600.000,- im Durchschnitt. Hier sind die Preissteigerungen eher moderat bei ausgeglichener Nachfrage.

Die höchsten Preisanstiege im Herbst 2011 sind bei gebrauchten Eigentumswohnungen zu verzeichnen gefolgt von Neubau-Eigentumswohnungen in bevorzugten Würzburger Stadtlagen.

Es ist zu erwarten, dass das Preisgefüge und die beständige Nachfrage weiterhin unverändert anhalten.

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.