



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung

PN 68/10.10.2014

IVD-Institut stellt den aktuellen „CityReport Würzburg 2014“ vor

Höchste Preisanstiege bei Eigentumswohnungen sowie Baugrundstücken

Der „CityReport Würzburg 2014“, der sich auf die Marktsituation in der kreisfreien Stadt Würzburg bezieht, ist soeben erschienen. Hierin analysiert das IVD-Marktforschungsinstitut die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt. Der „CityReport Würzburg 2014“ kann unter www.ivd-sued.net bestellt werden.

„Dem geringen Angebot von großen Wohnungen und Häusern in zentralen Lagen steht in Würzburg regelmäßig eine starke Nachfrage gegenüber“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD Marktforschungsinstituts. „Wegen des geringen Angebots in den Innenstadtlagen werden entsprechend hohe Grundstückspreise gezahlt. Durch die gleichzeitig gestiegenen Baupreise wird das zentrale Wohnen in der Stadt für viele Familien oftmals zu teuer sein. Die Kessellage der Stadt erschwert die Ausweisung von zusätzlichem Bauland in zentralen Lagen der Stadt. Neue Bauplätze entstehen in der Regel nach dem Abriss des Altbestandes oder durch Lückenschließung.“

Bis Mitte der 1990er Jahre wurde in Würzburg und in den Stadtteilen eine Vielzahl von Wohnanlagen erstellt. Mit dem damals stattfindenden Nachfrageboom im Bereich der Kapitalanlage entstanden insbesondere in den Stadtteilen Heuchelhof, Lengfeld und Rottenbauer viele neue Wohnungen. Mit Veränderung der steuerlichen Situation und der damit einbrechenden Nachfrage wurde die Neubautätigkeit stark zurückgefahren.

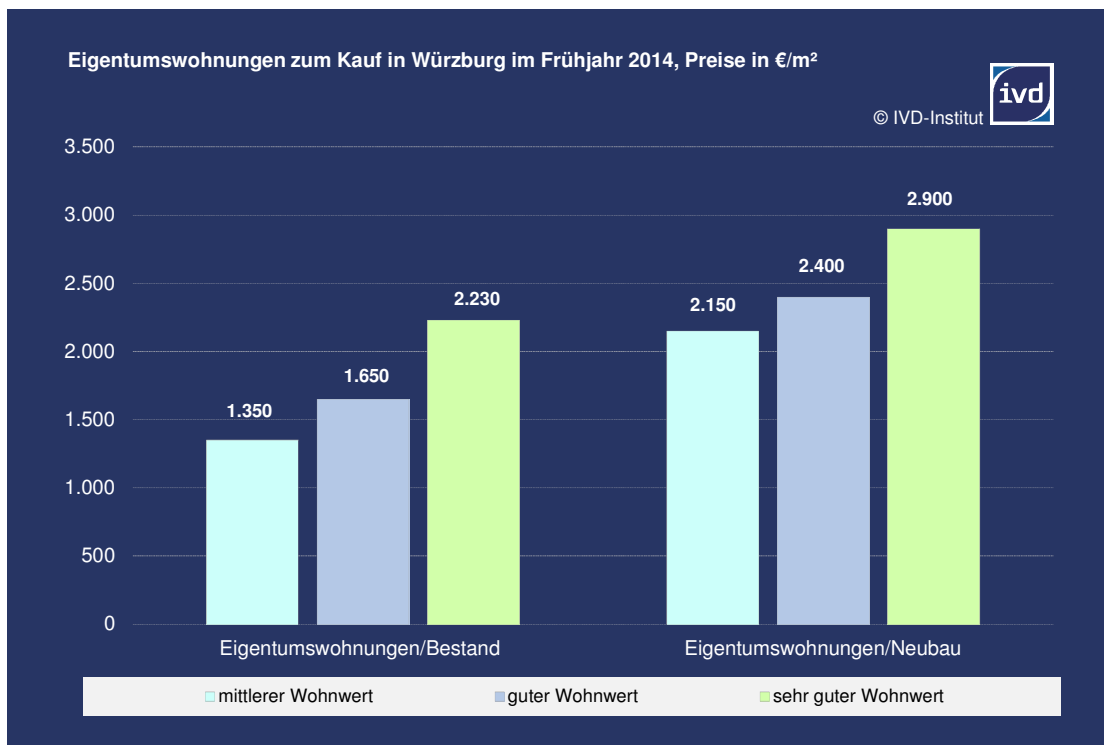
„In den vergangenen 15 Jahren wurden nur punktuell Wohnungen gebaut“, berichtet Marcus Vogel, vom IVD-Mitgliedsunternehmen Vogel Immobilien, „durch das mit der Finanzmarktkrise verbundenen steigenden Interesse nach dem Sachwert, kommt es in den letzten Jahren wieder verstärkt zu Projektentwicklungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Mehrere Neubauvorhaben sind in der Entwicklung bzw. werden derzeit gebaut. Die noch in Bau befindlichen Gebäude sind in der Regel schon vor der Fertigstellung komplett verkauft.“

Im aktuellen Marktgeschehen werden in Würzburg sowohl Wohnungen zur Kapitalanlage wie auch zur Eigennutzung gut nachgefragt. Die Nachfrage nach hochwertigen

gen Eigentumswohnungen konzentriert sich auf die zentralen Lagen von Würzburg. Insbesondere sind zu nennen die Altstadt, Sanderau und das Frauenland. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen in diesen Lagen ist verhältnismäßig preisunempfindlich. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass nicht nur die Lage sondern auch der Zuschnitt der Wohnung sowie die Ausstattung der Immobilie hochwertig sind. Auch Stellplatz und Balkon stellen ein wesentliches Kaufkriterium dar.

Eine deutlich gestiegene Nachfrage in Würzburg beeinflusst das Kauf- und Mietpreisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt. Gegenüber Frühjahr 2013 verzeichneten die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowohl Neubau- (+9,1 %) als auch Bestandsobjekte (+5,6 %) neben den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser (+4,4 %) die höchsten Anstiege.

Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus in Würzburg liegt der gute Wohnwert derzeit im Durchschnitt bei 365.000 €/Objekt (Anstieg gegenüber dem Vorjahr +2,8 %), für eine Doppelhaushälfte/Bestand bei 308.000 €/Objekt (+4,2 %) und für ein Reihenmittelhaus/Bestand bei 255.000 €/Objekt (+4,1 %). Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand (guter Wohnwert) liegt in Würzburg derzeit durchschnittlich bei 1.650 €/m². Für eine Neubauwohnung werden im Schnitt 2.400 €/m² bezahlt.



Der Mietwohnungsmarkt in Würzburg ist sehr stark durch die große Anzahl von Studenten beeinträchtigt, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung über 20 % beträgt. Regelmäßig zu Semesterbeginn kommt es zu Engpässen in den innenstädtischen Lagen. Die Studenten fragen nicht nur kleinere Apartments nach sondern mieten auch regelmäßig 3- bis 4- Zimmerwohnungen, die von Wohngemeinschaften bezogen werden. In diesem Segment stehen die Studenten in direkter Konkurrenz zu Familien, welche auch in zentralen Lagen nach entsprechenden Wohnungen suchen. Insbesondere Wohnungen mit einfacher Ausstattung erzielen durch die Ver-

mietung an Wohngemeinschaften überdurchschnittlich hohe Mieteinnahmen. Nachgefragt werden hier insbesondere die Wohnungen in den Stadtteilen Stadtmitte, Frauenland und Sanderau.

Die Mieten für Altbauwohnungen mit gutem Wohnwert liegen in Würzburg im Durchschnitt bei 7,90 €/m², für Wohnungen aus dem Bestand bei 8,20 €/m² und für Neubauwohnungen bei 9,10 €/m². Für eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand werden aktuell durchschnittlich 1.130 €/Objekt und für eine neuerrichtete Doppelhaushälfte 1.280 €/Objekt bezahlt. Die Miete für ein Reihenmittelhaus/Bestand liegt bei 950 €/Objekt und für ein Reihenmittelhaus/Neubau bei 1.010 €/Objekt (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen).

Weitere ausführliche Informationen über Entwicklungen und aktuelle Preise im Bereich der **Wohnimmobilien** können dem „**CityReport Würzburg 2014**“ entnommen werden. Der Bericht wird weiterhin durch umfangreiche Grafiken regionaler Wirtschaftsdaten ergänzt. Der „**CityReport Würzburg 2014**“ kann beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, institut@ivd-sued.net) oder im Online-Shop www.ivd-sued.net erworben werden.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--