

STADT
WÜRZBURG

Immo-Kompass 2019

Kaufpreise: marktgerecht | transparent | wegweisend



Inhaltsverzeichnis

Vorworte 4

1. Allgemeine Informationen 6

1.1 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Bayern 6

1.2 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 6

1.3 Standort Würzburg 7

1.4 Weiterführende Informationen 8

2. Wesentliches zusammengefasst | Wichtiger Wegweiser 9

3. Unbebaute Grundstücke 10

3.1 Anzahl Kauffälle 11

3.2 Durchschnittspreise 11

3.3 Bodenpreisindex 12

4. Bebaute Grundstücke 13

4.1 Anzahl Kauffälle 14

4.2 Anzahl Kauffälle nach Kaufpreishöhen 15

4.3 Durchschnittswerte aller Kauffälle nach Gebäudegruppen 16

4.4 Preisentwicklung nach Baujahren 18

4.5 Wohnflächenpreisindex Eigenheime 20

5. Wohnungseigentum 21

5.1 Wohnungsgrößenindex 22

5.2 Durchschnittspreise nach Wohnungsgrößen 24

5.3 Zeitindexreihe Bestandswohnungen 27

6. Sonstiges 28

6.1 Bodenrichtwerte 28

6.2 Mietpreise 29

Ansichtsexemplar

Vorwort



Wie hoch sind die Immobilienpreise in Würzburg? Was kann ich für meine Immobilie im Verkauf durchschnittlich erzielen? Wie entwickelt sich der lokale Immobilienmarkt?

Mit dem vorliegenden Würzburger Immo-Kompass können wir Sie bei der Beantwortung dieser Fragen unterstützen und begleiten. Für diesen Report wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gesammelten Daten aus 1.245 notariell beurkundeten Kaufverträgen des Jahres 2019 ausgewertet.

Insbesondere Eigentümer und Kaufinteressenten von Häusern, Wohnungen und Grundstücken erhalten so einen objektiven Einblick über das Geschehen am Würzburger Immobilienmarkt.

Mein herzlicher Dank geht dabei an die vielen Immobilienkäufer, die mit der Rücksendung des Käuferfragebogens einen wichtigen Beitrag zur plausiblen Einschätzung der aktuellen Marktlage geleistet haben.

Der Immo-Kompass kann Ihnen ein Wegweiser hin zu eigenen Preisvorstellungen sein und erleichtert Ihnen damit das Finden eines marktgerechten Kauf- bzw. Verkaufswertes.

Ich wünsche Ihnen beim Lesen nun viele neue und interessante Erkenntnisse.

Benjamin Schneider
berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat

Amtliches Exemplar

Vorwort



Ist etwas gut, nur weil man es schon immer so gemacht hat? Können andere Sichtweisen nicht auch zu besseren Ergebnissen führen? Wer ist bisher die Zielgruppe für einen Immobilienmarktbericht – und wer könnte noch etwas damit anfangen?

Als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben wir uns dazu ausführlich Gedanken gemacht. Das Ergebnis haben Sie nun vor sich.

Mit dem Würzburger Immo-Kompass haben wir uns das Ziel gesetzt, jedem Eigentümer und Kaufinteressenten den Immobilienmarkt in Würzburg mit realistischen Zahlen und verständlichen Erklärungen näher zu bringen.

Aus dem seit vielen Jahren erscheinenden Immobilienmarktbericht haben wir die für Marktteilnehmer wichtigsten Erkenntnisse herausgefiltert und teilweise kommentiert. Dieser lokale Wegweiser will Ihnen eine wertmäßige Orientierungshilfe für eigene Kauf- oder Verkaufspläne bieten.

Das Team der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wünscht Ihnen hierfür viel Erfolg und freut sich über Ihr konstruktives Feedback.

Frank Heppner
Vorsitzender des Gutachterausschusses und Geschäftsstellenleiter

Ansichtsexemplar

2. Wesentliche Aussagen des Immo-Kompass zusammengefasst

Gesamtumsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2019 wurde mit 1.245 notariell beglaubigten Urkunden und einem Geldumsatz von ca. 489 Mio. € ein deutlicher Anstieg der Verträge im gesamten Grundstücksverkehr festgestellt. Während die gestiegene Gesamtanzahl hauptsächlich auf eine Vielzahl von verkauften Studentenwohnungen im Neubau zurückzuführen ist, erhöhten sich die Geldumsätze auch in den Teilmärkten mit nur leicht steigenden Verkaufszahlen deutlich. Insgesamt wird in 2019 eine weitere Preissteigerung festgestellt.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 wurden 152 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 37 Hektar und einem Geldumsatz von ca. 50 Mio. € veräußert. Mit vier verkauften Flächen für Geschoßwohnungsbau kam es zu einem deutlichen Rückgang (- 7). Allerdings sind im Jahr 2020 aufgrund der weiteren Entwicklung am Hubland mehr Verkäufe zu erwarten.

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 274 bebaute Grundstücke mit einem Geldvolumen von ca. 243 Mio. € veräußert. Auf die Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser entfielen allein 180 Stück (ca. 93,5 Mio. €). Der durchschnittliche Objektwert stieg auf ca. 519.000 € (+ 14 %). Während die Anzahl der Mehrfamilienhäuser auf 28 Verkäufe anstieg (+ 5) wurden mit insg. 15 verkauften Wohn-/ Geschäftshäusern und Bürogebäuden ein deutlicher Rückgang festgestellt (- 22).

Wohnungseigentum

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 760 Eigentumswohnungen mit einem Gesamtwert von ca. 193 Mio. € verkauft. Den größten Anteil hieran hatte der Verkauf von Bestandsimmobilien mit 517 Stück und einem Volumen von ca. 114 Mio. €. 203 Kaufverträge von neu gebautem Wohnungseigentum wurden 2019 mit einem Volumen von ca. 69 Mio. € registriert.
Damit lag zum ersten Mal seit 2015 die Anzahl der neu gebauten Wohnungen über 200 Stück. Allerdings kam diese Zahl überwiegend durch den Verkauf von kleinen Studentenwohnungen zustande.

WICHTIGER WEGWEISER - Bitte zwingend zu beachten!

Im gesamten Immo-Kompass sind nur **Durchschnittswerte** aufgeführt. Dabei wird die Summe aller Verkäufe (in €) durch deren Gesamtzahl geteilt. Am Markt gibt es immer wieder deutliche Ausreißer nach unten oder oben. Die Faktoren die hier den Wert bestimmen, sind für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oft nicht nachvollziehbar. Je mehr Werte den Durchschnitt bilden, umso geringer fallen Ausreißer ins Gewicht. Die Aussagekraft von Durchschnitten aus 1 bis 5 Werten ist deshalb viel schwächer einzustufen als ein Mittelwert aus 20 Verkäufen.

Ansichtsexemplar

STADT
WÜRZBURG

Herausgeber und Auskunft

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
Veitshöchheimer Straße 1
97080 Würzburg

Telefon: 0931 / 37 - 33 09
Fax: 0931 / 37 - 33 92
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de
Web: www.wuerzburg.de/gutachterausschuss

Veröffentlichung: Oktober 2020

Gebühr: gedruckt 24,00 €
digital (pdf) 15,00 €

Cover: R. Maier, Techn. Amtsrat a. D. der Stadt Würzburg

Irrtum vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg gestattet.