



Kaufpreise: marktgerecht | transparent | wegweisend



Vorwort

Seit einigen Monaten vergeht kaum ein Tag an dem in den Medien nicht über eine Immobilienkrise in Deutschland berichtet wird.

Die These wird von stichhaltigen Argumenten unterstützt, denn gerade der Zinsanstieg innerhalb eines Jahres von ca. 1 % auf nun über 3,5 % sorgt für eine deutliche Erhöhung der monatlichen Belastung und damit für immer weniger Menschen, die sich eine Immobilie leisten können oder wollen.

Aber gibt es in Würzburg tatsächlich eine Marktveränderung? Können Immobilien aktuell nicht mehr, oder nur zu deutlich reduzierten Preisen verkauft werden? Welche Entwicklung hat sich im Jahr 2022 abgespielt?

Mit dem jährlich erscheinenden Immo-Kompass stellt die Geschäftsstelle Gutachterausschuss eine transparente und objektive Marktübersicht zur Verfügung.

Basierend auf der Auswertung von ca. 1.100 abgeschlossenen Kaufverträgen wird eine durchschnittliche Preisentwicklung in den Kategorien der unbebauten Grundstücke, der bebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums dargestellt und kommentiert.

Diese ist für alle Immobilieninteressierten eine wichtige Grundlage um sich selbst ein Bild über das Marktgeschehen und die Preise in Würzburg machen zu können.

Erstmalig beurteilen wir in diesem Jahr auch das Marktgeschehen im I. Quartal 2023. Hier sind bereits Unterschiede zu 2022 erkennbar.

Wir freuen uns über Ihr Interesse und wünschen viele neue Erkenntnisse.

Benjamin Schneider berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat Frank Heppner
Vorsitzender Gutachterausschuss und
Geschäftsstellenleiter

Inhaltsverzeichnis

Vorw	ort 3
Abkü	rzungsverzeichnis und Begriffserklärungen5
1.	Allgemeine Informationen6
1.1	Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Bayern6
1.2	Geschäftsstelle Gutachterausschuss
1.3	Standort Würzburg7
2.	Marktübersicht8
2.3	Wesentliches Zusammengefasst9
3.	Unbebaute Grundstücke
3.1	Anzahl Kauffälle nach Grundstücksarten 202211
3.2	Durchschnittspreise 202211
3.3	Bodenpreisindex
4.	Bebaute Grundstücke
4.1	Anzahl Kauffälle nach Gebäudegruppen14
4.2	Anzahl Kauffälle ausgewählter Gebäudegruppen nach Kaufpreishöhen15
4.3	Median aller Kauffälle nach Gebäudegruppen und Gemarkungen
4.4	Preisentwicklung einzelner Gebäudegruppen nach Baujahren
4.5	Wohnflächenpreisindex Eigenheime
5.	Wohnungseigentum21
5.1	Wohnungsgrößenindex 202221
5.2	Median nach Wohnungsgrößen 202223
5.3	Zeitindex Bestandswohnungen
6.	Sonstiges27
6.1	Bodenrichtwerte27
6.2	Mietspiegel Stadt Würzburg28
6.3	Weiterführende Infomationen

2.3 Wesentliches Zusammengefasst

Gesamtumsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2022 wurde mit 1.094 notariell beglaubigten Urkunden und einem Geldumsatz von ca. 593 Mio. € ein weiteres Mal ein Rückgang der Verträge im gesamten Grundstücksverkehr verzeichnet. Dieser Rückgang ist allerdings differenziert zu betrachten. Während es bei den verkauften Wohnungen (+ 15 %) und den veräußerten Mehrfamilienhäusern (+ 50 %) zu deutlichen Steigerungen kam, nahm die Anzahl bei den Ein-/Zweifamilienhäusern (- 7 %) leicht ab. Bei den unbebauten Grundstücken fiel die Gesamtzahl insbesondere bei den Gewerbeflächen, aber auch bei den Wohnbauflächen, stark ab und bildete den niedrigsten Stand der letzten fünf Jahre.

Unbebaute Grundstücke

2022 wurden 145 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 40 Hektar und einem Geldumsatz von ca. 28 Mio. € veräußert.

Bebaute Grundstücke

Von Januar bis Dezember 2022 wurden insgesamt 225 bebaute Grundstücke mit einem Geldvolumen von rund 354 Mio. € veräußert. Auf die freistehenden Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser entfielen allein 94 Stück (ca. 141 Mio. €). Der Gesamtumsatz wird auch in diesem Jahr stark durch den Verkauf von sieben Großobjekten (Kaufpreise über 5 Mio. €) beeinflusst. Das Volumen belief sich alleine für dieses Segment auf 154 Mio. €.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 613 Eigentumswohnungen mit einem Gesamtwert von rund 186 Mio. € verkauft. Den größten Anteil hieran hat immer noch der Verkauf von Bestandsimmobilien mit 476 Stück und einem Volumen von ca. 119 Mio. €. Bei allen drei Kategorien (Neubau, Wiederverkauf und Umwandlung) konnten teils erhebliche Steigerungen der Anzahl im Vergleich zum Vorjahr festgestellt werden. Diese sorgen auch für eine klare Erhöhung im Gesamtumsatz. Dennoch bleibt der Verkauf von Neubauwohnungen mit 82 Objekten weiter hinter den starken Jahren 2019 und 2020 mit über 200 Immobilien zurück.

Bitte beachten Sie:

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, welche erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu früheren Veröffentlichungen können sich daraus ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wurde.

Zusammenfassung 2022

Insbesondere durch den Zinsanstieg innerhalb des 1. Halbjahres 2022 wurde medial regelmäßig über fallende Immobilienpreise und einen Einbruch am Immobilienmarkt berichtet. Für Würzburg kann dies nach den uns vorliegenden Zahlen zumindest für 2022 nicht bestätigt werden.

Es wurde kein nennenswertes Preisgefälle zwischen dem ersten und dem zweiten Halbjahr festgestellt.

Auch die Stückzahl der Verkäufe blieb über die beiden Jahreshälften konstant. Obwohl es im September und Oktober zu messbar weniger Vertragsabschlüssen kam, wurde dies zum Ende des Jahres durch mehr Verkäufe ausgeglichen.

Entwicklung 1. Quartal 2023

Um die aktuelle Situation am Immobilienmarkt besser einschätzen zu können, wurden die im 1. Quartal 2023 eingegangenen Urkunden, hinsichtlich der durchschnittlichen Preise der verkauften Wohnungen und EFH/ZFH, ausgewertet.

Auf Grund der noch geringen Anzahl an Urkunden sind die folgenden Anmerkungen nur als vorsichtige Tendenz einzuordnen:

1. Wohnungseigentum (nur Wiederverkauf, Baujahr bekannt, Preisentwicklung auf Seite 43):

Aktuelle Durchschnittspreise liegen uneinheitlich in Schwankungsbreiten zwischen - 1% bis - 5% des Jahres 2022.

2. Wohnungseigentum (nur Wiederverkauf, Wohnungsgrößenindex auf Seite 37):

In den Kategorien von 30 - 70 m² liegen die Durchschnittspreise in den gleichen Spannen wie 2022. In den Kategorien ab 70 - 110 m² liegen die Durchschnittspreise zwischen - 10 bis - 14 % niedriger als im Vorjahr.

3. Bebaute Grundstücke (nur Wiederverkauf, alle Ein-/Zweifamilienhäuser auf Seite 32):

Aktuelle Durchschnittspreise liegen bis zur Baujahresgruppe 2000 um ca. - 20 % niedriger als im Vorjahr. Allerdings ist dieser Wert auf Grund der geringen Stückzahl mit ins gesamt 33 Verkäufen (verteilt über 5 Baujahresgruppen) nicht belastbar.

Zusammengefasst sind im Jahr 2023 teils deutlich fallende Kaufpreise zu beobachten. Dies ist allerdings nicht auf jede Immobilienkategorie uneingeschränkt zu übertragen. Es gehen weiterhin Kaufverträge mit auffallend hohen Kaufpreisen ein.

Die Stückzahlen sind weiterhin rückläufig. Im ersten Quartal 2023 konnten bisher 80 Verkäufe weniger als im vergleichbaren Zeitraum 2022 verzeichnet werden (280 zu 200). Der Rückgang ist überwiegend bei Wohnungseigentum zu erkennen.



Herausgeber und Auskunft

Geschäftsstelle Gutachterausschuss 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: Juli 2023

Gebühr: gedruckt 24,00 €

digital (pdf) 15,00 €

Cover: © Stadt Würzburg Baureferat FB Tiefbau u. Verkehrswesen

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.

