

Immobilienmarktbericht 2022

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Vorwort

Der Immobilienmarkt in Würzburg ist dabei sich von einem Verkäufer- hin zu einem Käufermarkt zu verändern. Dies ist vor allem durch das deutlich gestiegene Zinsniveau, aber auch z. B. durch politische Entwicklungen, den Ukraine-Krieg, sowie die Strom- und Wärmewende erklärbar.

Aber macht sich diese Veränderung bereits in den Zahlen des vergangenen Jahres bemerkbar? Welcher Unterschied von 2021 zu 2022 ist anhand der getätigten Verkäufe messbar? Fallen die Preise in Würzburg jetzt tatsächlich?

Diese und weitere wichtige Fragen kann der "Immobilienmarktbericht 2022" durch die Auswertung von fast 1.100 Kaufverträgen beantworten. Wir dürfen aber bereits vorwegnehmen, dass es vergangenes Jahr zu keinem Einbruch der Verkaufszahlen und Kaufpreise gekommen ist.

Durch die Vorgaben der neuen ImmoWertV 2021 sind die Anforderungen an die Geschäftsstelle Gutachterausschuss weiter gestiegen. In diesem Marktbericht werden Ihnen deshalb neben Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren mit Modellbeschreibung auch weitere wertermittlungsrelevante Daten zur Verfügung gestellt.

Wie hat sich der Markt im 1. Quartal 2023 weiterentwickelt? In diesem Marktbericht erhalten Sie hierüber eine kurze Übersicht.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse und wünsche nun viele neuen Erkenntnisse über den Immobilienmarkt in Würzburg.

Benjamin Schneider berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat

Frank Heppner Vorsitzender des Gutachterausschusses und Geschäftsstellenleiter

Inhaltsverzeichnis

| Vorwort | | |
|--|---|------|
| Abkürzungsverzeichnis und Begriffserklärungen5 | | |
| 1. | Allgemeine Informationen | 8 |
| 1.2 | Den Gutachterausschüssen obliegen insbesondere folgende Aufgaben: | 9 |
| 1.3 | Standort Würzburg | . 10 |
| | Weiterführende Informationen | |
| 2. | Marktübersicht | . 13 |
| 2.1 | Gesamtumsätze im Grundstücksverkehr | . 13 |
| 2.2 | Unbebaut / Bebaut / Wohnungseigentum | . 13 |
| 3. | Gesamtmarkt | . 14 |
| 3.2 | Flächenumsatz in Hektar (ohne Wohnungseigentum) | 14 |
| 3.3 | Geldumsatz in Mio. € | . 15 |
| 4. | Unbebaute Grundstücke | .16 |
| 4.1 | Anzahl Kauffälle nach Grundstücksarten | . 16 |
| 4.2 | Flächenumsatz in Hektar nach Grundstücksarten | . 16 |
| 4.3 | Geldumsatz in Mio. € | . 16 |
| 4.4 | Durchschnittspreise | . 17 |
| 4.5 | Kauffälle nach Grundstücksgrößen | . 18 |
| 4.6 | Kauffälle nach Grundstückswerten | . 18 |
| 4.7 | Bodenpreisindizes | . 21 |

| 5. | Bebaute Grundstücke |
|-----|---|
| 5.1 | Anzahl Kauffälle nach Gebäudegruppen |
| 5.2 | Flächenumsatz in Hektar nach Gebäudegruppen |
| 5.3 | Geldumsatz in Mio. € nach Gebäudegruppen29 |
| 5.4 | Anzahl Kauffälle ausgewählter Gebäudegruppen nach Kaufpreishöhen 30 |
| 5.5 | Medianwerte aller Kauffälle nach Gebäudegruppen und Gemarkungen 31 |
| 5.6 | Preisentwicklung Wohngebäude bei bekannten Baujahren 32 |
| 5.7 | Kauffälle nach Grundstücksgrößen der einzelnen Gebäudegruppen 33 |
| 5.8 | Wohnflächenpreisindex Eigenheime bei bekannter Wohnfläche |
| | |
| 6. | Wohnungseigentum36 |
| 6.1 | Anzahl Kauffälle nach Art der Veräußerung |
| 6.2 | Geldumsatz in Mio. € |
| 6.3 | Wohnungsgrößenindex 2022 37 |
| 6.4 | Medianwerte nach Wohnungsgrößen 2022 |
| 6.5 | Preisentwicklung nach Baujahresgruppen |
| 6.6 | Zeitindex Wohnungseigentum |
| 6.7 | Gewerbeobjekte |
| 7. | Wertermittlungsrelevantedaten52 |
| 7.1 | Sachwertfaktoren |
| 7.2 | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren |
| 7.3 | Umrechnungskoeffizienten |
| 7.4 | Mietspiegel Stadt Würzburg |

2. Marktübersicht

2.1 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.

2.2 Unbebaut / Bebaut / Wohnungseigentum

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 141 Stück (ca. 94 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

Geschäftstelle 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 50,00 € digital (pdf) 40,00 €

Cover: © Congress-Tourismus-Würzburg, Fotograf A. Bestle

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.



