



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 80/24.08.2022

CityReport Würzburg 2022: Nachfrageüberhang trieb Kauf- und Mietpreise am lokalen Wohnimmobilienmarkt bis zum Frühjahr 2022 nach oben

Aktuell deutet sich eine spürbare Dämpfung des Marktgeschehens durch den sprunghaften Anstieg der Hypothekenzinsen an.

„Die Nachfrage gerade in zentralen Lagen war bis zum Frühjahr 2022 sehr hoch, das Preisniveau zeigte sowohl im Kauf- als auch im Mietsegment deutlich nach oben, allerdings deutet sich aktuell eine spürbare Dämpfung der Nachfrage seitens der Eigennutzer durch den sprunghaften Anstieg der Hypothekenzinsen an“, beschreibt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die Lage am lokalen Wohnimmobilienmarkt anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Würzburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

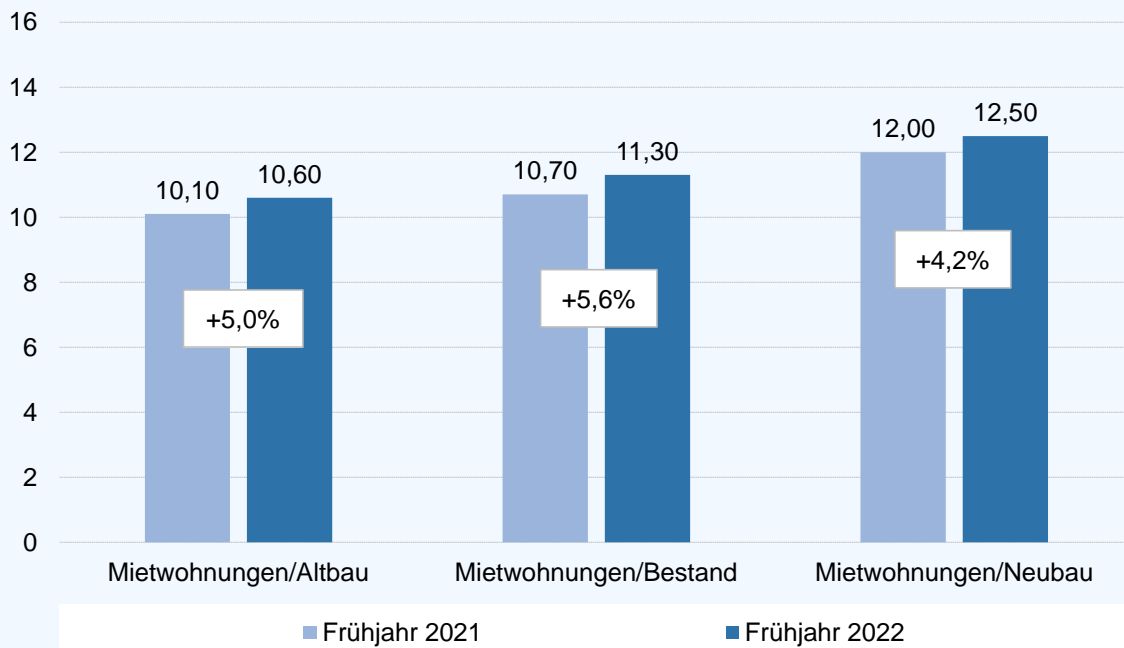
Durch die geografische Kessellage ist die Ausweisung von neuem Bauland im Würzburger Stadtgebiet für gewöhnlich sehr schwierig. Bauplätze entstehen in der Regel durch eine Neubebauung vorhandener Grundstücke oder durch eine Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich. Für etwas Entspannung am Wohnimmobilienmarkt sorgt die Wohnraumentwicklung im neuen Stadtteil „Hubland“. Auf den Konversionsflächen sind bereits zahlreiche Wohneinheiten bezogen, mittelfristig sollen bis zu 4.500 Bewohner hier ein neues Zuhause finden. In den Quartieren entstehen großflächig Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilien-, Doppel-, Ketten-, und Reihenhäuser. Angesprochen werden Familien mit Kindern, Singles, Studenten sowie auch Senioren. Ein Teil der neu geschaffenen Mietwohnungen wird öffentlich gefördert.

Im Kaufsegment konnten im Frühjahr 2022 nichtsdestotrotz weiterhin deutliche Preiszuwächse verzeichnet werden. Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden im Schnitt 3.370 €/m² veranschlagt, neuerrichtete Objekte lagen bei 3.500 €/m². Im Jahresvergleich gegenüber Frühjahr 2021 lag das Preisniveau mit 8,7 % bzw. mit 7,7 % im Plus.¹ Begehrte Lagen sind insbesondere die Altstadt, Sanderau sowie das Frauenland.

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

Durch ein geringes Angebot sowie hohe Grundstückspreise in zentralen Lagen verlagerte sich die Nachfrage nach Häusern zum Kauf in den vergangenen Jahren vermehrt auch in Richtung der Stadtrandgemeinden. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Würzburg im Frühjahr 2022 im Schnitt 673.000 € (+13,1 % gegenüber Frühjahr 2021). Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften betragen 570.000 € (+6,9 %), Reihemittelhäuser lagen bei 460.000 € (+10,8 %).

Wohnungen zur Miete in Würzburg
im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m²



„Der Würzburger Mietwohnungsmarkt wird maßgeblich durch die zahlreichen Studierenden an der Universität, der Fachhochschule sowie der Hochschule für Musik geprägt“, berichtet IVD Süd-Vorstandsmitglied Marcus Vogel von der Vogel-Immobilien Würzburg e.K. „Gerade zu Semesterbeginn kommt es regelmäßig zu Engpässen insbesondere im Bereich von Ein- bis Dreizimmerwohnungen.“

Die Wohnungsmieten in Würzburg lagen im Frühjahr 2022 durchschnittlich bei 10,60 €/m² für Altbauobjekte, 11,30 €/m² für Bestandsobjekte und 12,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen in der Spitze bis zu +5,6 %.

Brachte die Corona-Pandemie den erhofften preisdämpfenden Effekt nicht mit sich, so steht der Wohnimmobilienmarkt derzeit durchaus vor einer Trendwende: Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwächelnden Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen lässt sich für immer weniger Interessenten der Wunsch nach einem Eigenheim darstellen. Mit einer spürbar gedämpften Nachfrage könnten die Zeiten steil steigender Kaufpreise bald zumindest für eine gewisse Zeit vorüber sein. Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen Inflation dennoch weiterhin äußerst attraktiv. Am Mietmarkt werden die hohe Inflati-

on sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Würzburg 2022**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, info@ivd-institut.de) erhältlich.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net