



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](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 70/17.07.2023

### **CityReport Würzburg 2023: Konstante bis tendenziell sinkende Preise für Wohnimmobilien zum Kauf**

#### **Bewegung von Kaufinteressenten in Richtung Mietsegment spürbar**

„Die Nachfrage auf dem Würzburger Wohnimmobilienmarkt übersteigt im Kaufsegment auch weiterhin das Angebot, dennoch sorgt eine gewisse Zurückhaltung der Kaufinteressenten für ein breiteres Angebot am Markt“, 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. „Der Markt bewegt sich weg vom Verkäufermarkt in Richtung Käufermarkt. Das Verhalten der Kaufinteressenten ist selektiver und preisbewusster.“

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Würzburg spürbar zu. Freistehende Einfamilienhäuser legten mit +60 % am deutlichsten zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +55 % bzw. +54 %, Eigentumswohnungen um +53 % und Mietwohnungen lediglich um +23 % (jeweils Bestandsobjekte).<sup>1</sup> Infolge der aktuellen Gegebenheiten am Markt gab das Preisniveau für Baugrund sowie für Kaufobjekte zuletzt teils nach.

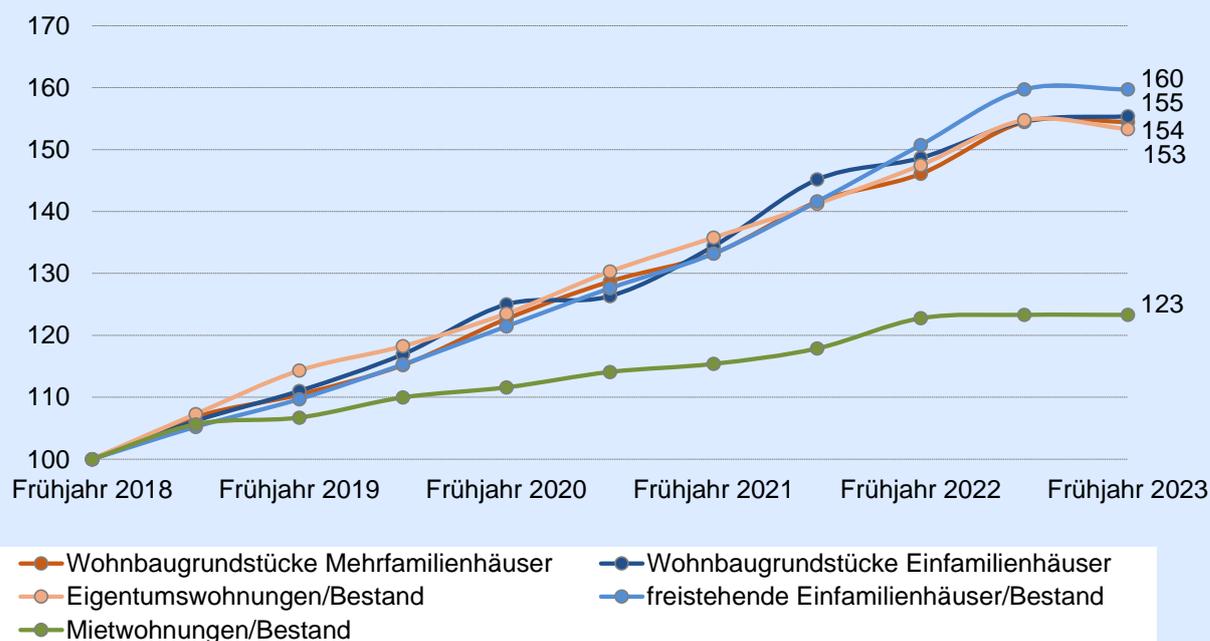
Im Frühjahr 2023 wurden für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Schnitt 3.500 €/m<sup>2</sup> veranschlagt, neuerrichtete Objekte lagen bei 3.600 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Herbst 2022 wurden Preisabschläge von -0,8 % im Bestand und -2,7 % im Neubau verbucht. Angesichts der hohen Finanzierungskosten treten als Käufer derzeit überwiegend Personen mit einer guten Eigenkapitalausstattung auf.

Besonders gefragt sind aktuell Einfamilienhäuser und Immobilien zur eigenen Nutzung. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Würzburg im Frühjahr 2023 im Schnitt 713.000 €. Doppelhaushälften lagen bei 600.000 €, Reihenmittelhäuser bei 485.000 €. Die Preise sind gegenüber dem Herbst 2022 nahezu konstant geblieben.

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

## Preisentwicklung am Wohnimmobilienmarkt in Würzburg, Index Frühjahr 2018 = 100

© IVD-Institut 



Angesichts einer erschwerten Immobilienfinanzierung ist durchaus eine Bewegung von Kaufinteressenten in Richtung Mietsegment zu beobachten. „Eine zunehmend große Rolle bei der Entscheidung für ein Mietobjekt spielen die Verbrauchswerte; gestiegene Energiekosten haben Mieter in Bezug darauf stark sensibilisiert“, berichtet IVD Süd-Vorstandsmitglied Marcus Vogel von der Vogel-Immobilien Würzburg e.K.

Die Wohnungsmieten in Würzburg lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 10,70 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 11,40 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 12,50 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2022 betrug die Preissteigerung in der Spitze bis zu +1 %.

### Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Würzburg 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) oder beim IVD-Institut

(Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, [info@ivd-institut.de](mailto: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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)