



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 71/26.07.2024

CityReport Würzburg 2024: Kaufpreise für Wohnimmobilien tendenziell konstant bis sinkend

Hohe Nachfrage am Mietwohnungsmarkt

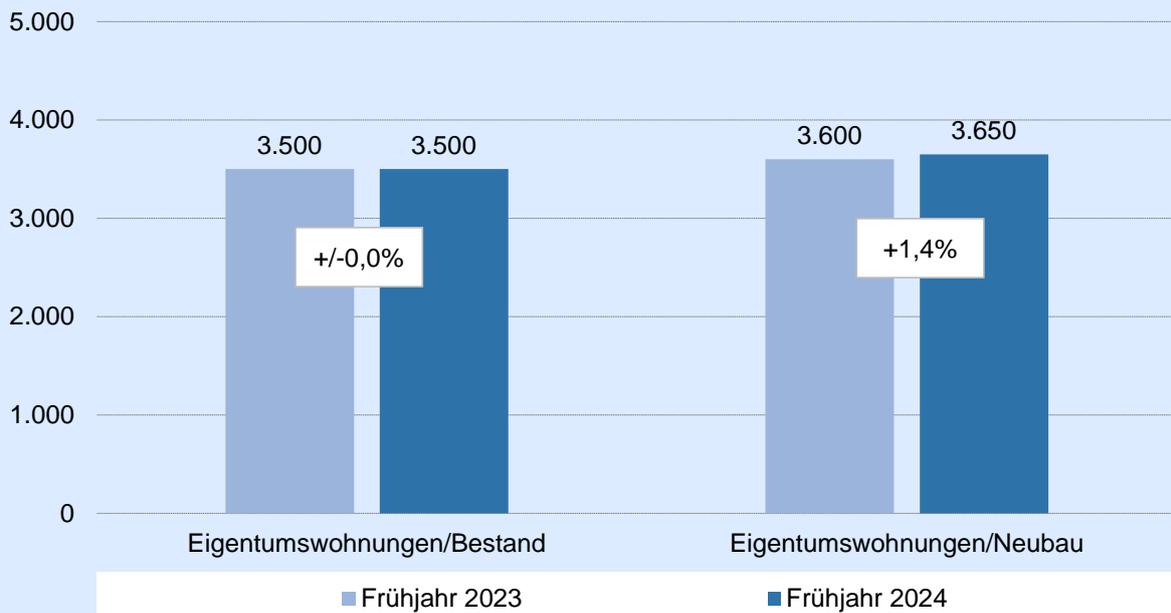
„Sinkende Zinsen könnten den Kaufinteressenten einen Impuls zum Immobilienerwerb geben und die abgeschwächte Nachfrage ankurbeln. Erste Signale sind in Würzburg bereits zu beobachten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Würzburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Der lokale Mietmarkt kennzeichnet sich weiterhin durch eine ungebrochene Nachfrage.“

Im **Kaufsegment** nimmt die Nachfrage in Würzburg im Frühjahr 2024 wieder zu und trifft auf ein breiteres Angebot. Gefragt sind insbesondere Wohnhäuser und größere Wohnungen in mittleren bis guten Lagen bei mittlerer bis guter Ausstattung.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Käufer im Frühjahr 2024 im Schnitt 3.500 €/m² aufbringen; gegenüber Frühjahr 2023 ist das Preisniveau konstant geblieben. Im Neubau ist die Preisanpassung leicht steigend. Das Thema Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung. Die Komplexität der Förderungen in diesem Bereich führt oftmals zu Irritationen bei den Kaufinteressenten.

Bei Häusern zum Kauf kam es im Jahresvergleich Frühjahr 2023 - Frühjahr 2024 ebenfalls zu leichten Preisanpassungen. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Würzburg im Frühjahr 2024 im Schnitt 705.000 € (-1,1 % gegenüber Frühjahr 2023), Doppelhaushälften lagen bei 600.000 € (+/-0,0 %), Reihenmittelhäuser bei 483.000 € (-0,4 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2024 für Doppelhaushälften durchschnittlich 610.000 € (+0,8 %) und für Reihenmittelhäuser 490.000 € (+/-0,0 %) bezahlen.

Eigentumswohnungen zum Kauf in Würzburg im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m²



„Während die Nachfrage am Würzburger Wohneigentumsmarkt nach einem Nachfragerückgang wieder anzieht, blieb der **Mietmarkt** agil. Neben den traditionellen Mietinteressenten drängen zusätzlich die eigentlichen Kaufinteressenten, die ihren Traum vom Eigenheim angesichts der hohen Zinsen verschieben müssen, ins Mietsegment. Kaufinteressenten werden teilweise wieder zu Mietern“, erklärt stellvertretender Vorsitzender und Schatzmeister des IVD Süd Marcus Vogel von der Vogel-Immobilien Würzburg e.K.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Würzburg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,40 €/m² für Altbauobjekte, 11,60 €/m² für Bestandsobjekte und 12,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betrugen die Preissteigerungen +6,5 % im Altbau und +1,8 % im Bestand. Die Mieten im Neubau blieben unverändert.

Betrachtet man die **Entwicklung der Immobilienpreise über die vergangenen fünf Jahre**, so wurde der Aufwärtstrend ab Herbst 2022 gestoppt. Deutliche Preisrückgänge wurden insbesondere beim Wohnbaugrund für Mehrfamilienhäuser ermittelt. In der Halbjahresbetrachtung Herbst 2023 zu Frühjahr 2024 stabilisierte sich das Preisniveau in diesem Segment, auch in weiteren Segmenten des Kaufmarkts blieben die Kaufpreise konstant bis leicht fallend.

Insgesamt verteuerten sich im längerfristigen Zeitraum Frühjahr 2019 bis Frühjahr 2024 alle untersuchten Objekttypen in Würzburg. Freistehende Einfamilienhäuser (+44 %) erfuhr die deutlichsten Kaufpreissteigerungen, während die Mietzuwächse für Bestandswohnungen am geringsten ausfielen (+18 %).

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im

Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

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