



STADT
WÜRZBURG



Immo-Kompass 2023

Kaufpreise: marktgerecht | transparent | wegweisend



Vorwort

Der Immobilienmarkt in Würzburg hat im vergangenen Jahr bewiesen, dass es nicht immer nur steigende Preise geben kann.

Aber kann man nun eher von einer notwendigen „Korrektur“ sprechen, oder waren wir Zeuge eines regelrechten „Crash“? Wie hoch waren überhaupt die Veränderungen? Hat sich das Preisniveau mittlerweile wieder stabilisiert?

Wir können schon an dieser Stelle berichten, dass die Kaufpreise zwischen 10 bis 20 % unter dem Niveau des Vorjahres lagen. Im Vergleich liegen diese aber immer noch über der Höhe des Jahres 2020. Wir sehen diese Korrektur u. a. in der Verunsicherung hinsichtlich energetischer Vorgaben, einem weiterhin höheren Zinsniveau und nach wie vor hohen Gebäudesanierungskosten begründet.

Die Gesamtzahl der Verkäufe hat derweil den niedrigsten Stand seit 2007 erreicht. Dies ist hauptsächlich auf den Rückgang von Wohnungsverkäufen und hier insbesondere von Neubau-Wohnungen zurück zu führen.

Auf den folgenden Seiten haben wir für Sie das Marktgeschehen des Jahres 2023 bei Häusern, Wohnungen und Grundstücken grafisch dargestellt und mit Hinweisen kommentiert. Außerdem geben wir Ihnen einen ersten Eindruck über die Entwicklung im Jahr 2024. Unsere Informationen basieren auf der fachkundigen Auswertung von über 1.050 tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträgen. Deshalb sind die Ergebnisse objektiv und unbeeinflusst.

Wir wünschen Ihnen nun viele neue Erkenntnisse beim Lesen des Immo-Kompass.



Benjamin Schneider
berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat



Frank Heppner
Vorsitzender des Gutachterausschuss
und Geschäftsstellenleiter

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	3
Abkürzungsverzeichnis und Begriffserklärungen.....	5
1. Allgemeine Informationen.....	6
1.1 Die Gutachterausschüsse in Bayern.....	6
1.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	6
1.3 Standort Würzburg.....	7
2. Marktübersicht.....	8
2.1 Eingegangene Urkunden.....	8
2.2 Geldumsatz in Mio. €.....	8
2.3 Gesamtumsätze im Grundstücksverkehr.....	9
3. Unbebaute Grundstücke.....	10
3.1 Anzahl Kauffälle nach Grundstücksarten.....	11
3.2 Durchschnittspreise.....	11
3.3 Bodenpreisindex.....	12
4. Bebaute Grundstücke.....	13
4.1 Anzahl Kauffälle nach Gebäudegruppen.....	13
4.2 Anzahl Kauffälle ausgewählter Gebäudegruppen nach Kaufpreishöhen.....	15
4.3 Median aller Kauffälle nach Gebäudegruppen und Gemarkungen.....	17
4.4 Preisentwicklung einzelner Gebäudegruppen nach Baujahren.....	19
4.5 Wohnflächenpreisindex.....	20
5. Wohnungseigentum.....	21
5.1 Wohnungsgrößenindex.....	21
5.2 Median nach Wohnungsgrößen.....	24
5.3 Preisentwicklung nach Baujahresgruppen.....	26
5.4 Zeitindex Bestandswohnungen - Wiederverkäufe.....	27
Zusammenfassung.....	28
Weiterführende Informationen.....	28
Mietspiegel und Geostadtplan.....	29

Abkürzungsverzeichnis und Begriffserklärungen

BauGB	Baugesetzbuch
BG	Büro- und Geschäftshaus
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Büro-/Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
D	Dreifamilienhaus
DD	Dreifamilienhaus Doppelhaushälfte
DE	Dreifamilienhaus Endhaus
DF	Dreifamilienhaus freistehend
DN	Dreifamilienhaus nicht freistehend
DR	Dreifamilienhaus Reihenhause
E	Einfamilienhaus
ED	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte
EE	Einfamilienhaus Endhaus
EF	Einfamilienhaus freistehend
EH	Einfamilienhaus Hinterhaus
EN	Einfamilienhaus nicht freistehend
ER	Einfamilienhaus Reihenhause
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
M	Mehrfamilienhaus
MF	Mehrfamilienhaus freistehend
MN	Mehrfamilienhaus nicht freistehend
W	Wohngebäude
WG	Wohn- und Geschäftshaus, Gewerbehof mit Wohnanteil
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WL	Wohn- und Geschäftshaus mit Läden/Büroflächen
WV	Wohn- und Geschäftshaus/Villa
Z	Zweifamilienhaus
ZF	Zweifamilienhaus freistehend
ZN	Zweifamilienhaus nicht freistehend
ZR	Zweifamilienhaus Reihenhause

Median	Der Median ist in einer Auflistung von Werten, welche der Größe nach sortiert sind, jener Wert, der an der mittleren Stelle steht. Der Median ist robuster gegen Ausreißer, Extremwerte werden weniger berücksichtigt.
Durchschnitt / Mittelwert	Arithmetisches Mittel = Summe aller Werte geteilt durch die Gesamtanzahl der Werte.
Standardabweichung	Das Maß für die Streuung der Werte um einen Mittelwert sowie des größten und kleinsten Wertes der Datenreihe.

1. Allgemeine Informationen

1.1 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Bayern

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden 1960, mit der Einführung des Baugesetzbuches, geschaffen. Ziel war und ist, durch ein unabhängiges Kollegialgremium von Sachverständigen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Die Markttransparenz wird vor allem durch die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte gewährleistet. Im Freistaat Bayern sind 25 unabhängige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei den kreisfreien Städten und 71 Gutachterausschüsse bei den Landratsämtern mit der Erfüllung der im Baugesetzbuch und der Gutachterausschussverordnung formulierten Aufgaben als unabhängiges, neutrales und selbstständiges Kollegialorgan eingerichtet.

1.2 Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Die zentralen Aufgaben der Geschäftsstellen sind in der Gutachterausschussverordnung geregelt. Hierzu zählen u. a.:

- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung

Grundlage für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist die Kaufpreissammlung. Hierfür erhalten die Gutachterausschüsse gemäß Baugesetzbuch sämtliche notariellen Verträge über Immobilientransaktionen in ihrem Zuständigkeitsbereich. Diese werden fachkundig und anonymisiert erfasst und ausgewertet. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur gegen Nachweis eines berechtigten Interesses und gegen Gebühr anonymisiert ausgegeben.

- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für eine Mehrzahl vergleichbarer, unbebauter Grundstücke in festgelegten Zonen bestimmt werden. Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind durch den Gutachterausschuss, jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres, Bodenrichtwerte zu ermitteln. Auskünfte über Bodenrichtwerte können in Bayern auf Grundlage des Kostengesetzes gegen Gebühr bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden oder selbstständig über das Portal www.boris-bayern.de abgerufen werden.

- Erstellung von Verkehrswertgutachten

Die Gutachterausschüsse erstellen auf Antrag von Eigentümern, Inhabern von Rechten am Grundstück sowie Behörden, Gerichten und Justizbehörden Verkehrswertgutachten. Wertmaßstab für die Gutachten ist der in § 194 BauGB definierte Verkehrswert (Marktwert). Bei Interesse an einem Gutachten im Stadtgebiet Würzburg durch den Gutachterausschuss bekommen Sie weitere Informationen auf unserer Internetseite wuerzburg.de/gutachterausschuss mit entsprechendem Antragsformular oder bei der Geschäftsstelle.

- Erstellung von Immobilien- und Grundstücksmarktberichten

Der Gutachterausschuss ermittelt auf Grundlage der ausgewerteten Notarverträge eine Vielzahl von wichtigen Daten für die Wertermittlung. Während der Immobilienmarktbericht eine Bewertungsgrundlage für Immobilienexperten darstellt, dient der Immo-Kompass zur Marktübersicht von Käufern und Eigentümern.

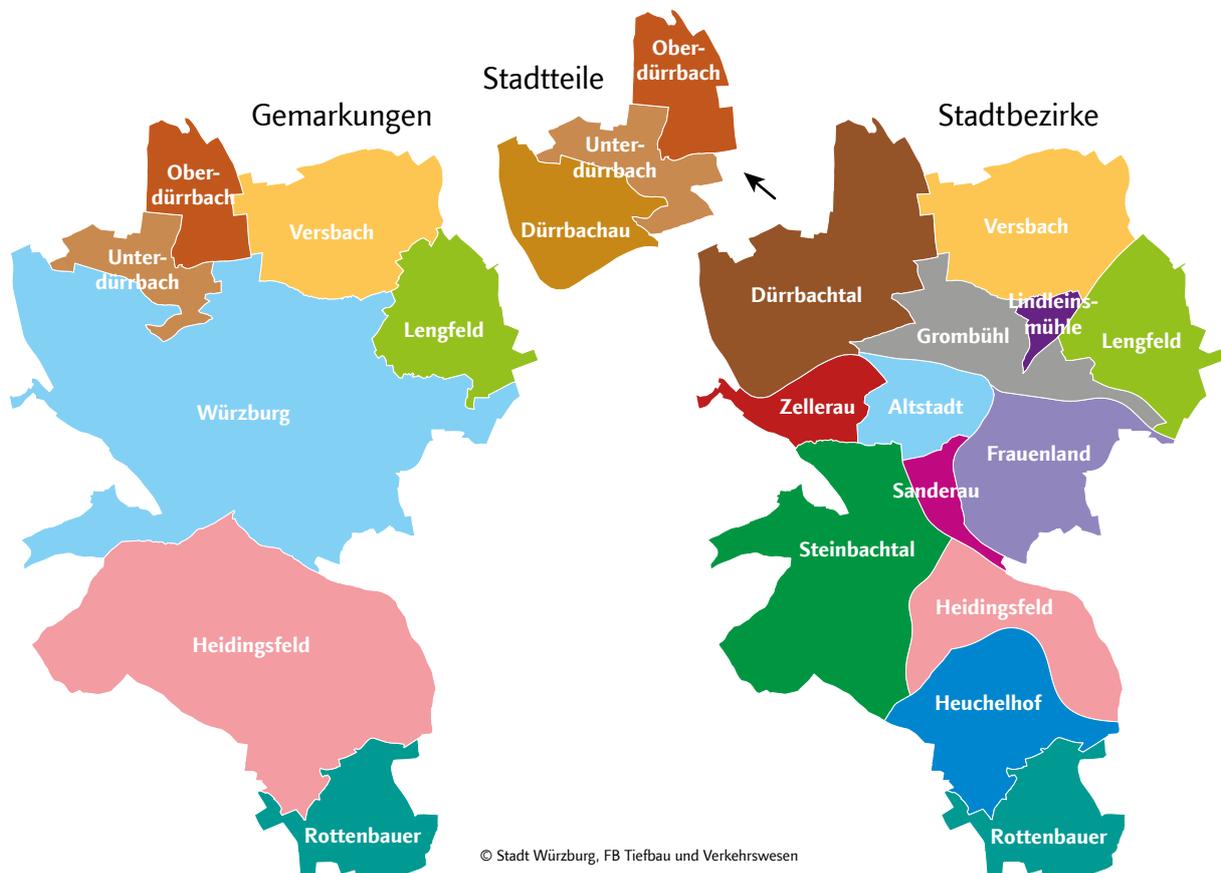
1.3 Standort Würzburg

Würzburg ist Handelsmetropole, Dienstleistungszentrum der Region Mainfranken und beliebte Weinregion. Zum 01. Januar 2019 wurde die Stadt Würzburg außerdem in das Deutsche Regio-Pole-Netzwerk aufgenommen. Die kreisfreie Stadt liegt im Norden des Freistaates Bayern, mit Sitz der Regierung von Unterfranken. Würzburg ist Universitätsstadt mit drei Hochschulen und Bischofssitz.

Das **Stadtgebiet** (bebaute Fläche 34,0 % = 29,80 km², Grünfläche 16,1 % = 14,11 km², Landwirtschaftsfläche + Wald/Forstfläche 43,0 % = 37,70 km², Restfläche = Wasser, Verkehrsfläche und sonstige) umfasst **sieben Gemarkungen**, gliedert sich in **13 Stadtbezirke** und nochmals in **drei Stadtteile** (Dürrbachau, Unterdürrbach, Oberdürrbach) **im Bezirk Dürrbachtal** auf einer **Gesamtfläche von 87,63 km²** und liegt in durchschnittlich 177 Metern Höhe über dem Meeresspiegel.

Zum Stand 31.12.2023 waren **130.671 Einwohnerinnen und Einwohner** in Würzburg gemeldet. Für das Wintersemester 2022/2023 waren **36.428 Studierende an der Universität und den Fachhochschulen** eingeschrieben. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beläuft sich auf rund 110.000 incl. Pendlerinnen und Pendlern.

Die Würzburger Residenz, seit 1981 UNESCO-Weltkulturerbe, die Festung Marienberg, das Käppele, die Alte Mainbrücke sowie der Dom St. Kilian sind nur einige der zahlreichen Würzburger **Sehenswürdigkeiten**, welche alljährlich Touristen aus aller Welt anlocken.





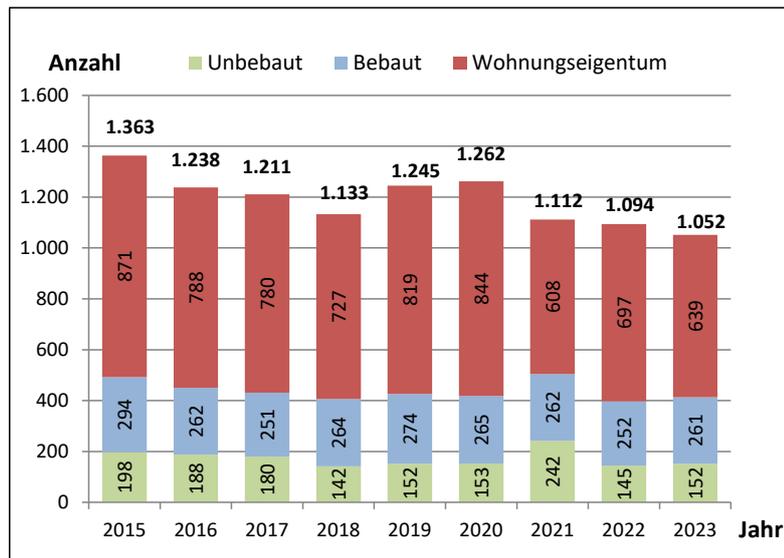
WICHTIGER WEGWEISER

- Bitte beim Lesen des Kompass unbedingt beachten! -

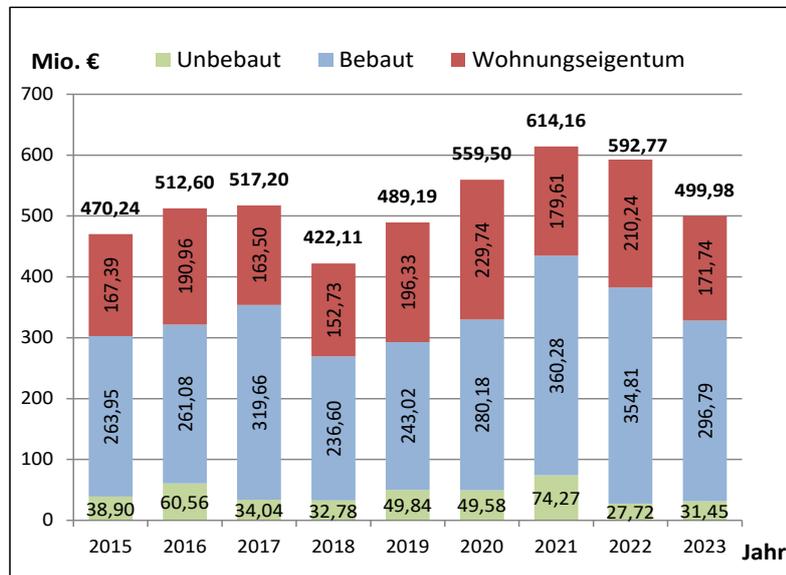
Im gesamten Immo-Kompass sind bei den statistischen Angaben nur Durchschnitts- bzw. Medianwerte aufgeführt. Am Markt gibt es immer wieder deutliche Ausreißer nach oben oder nach unten. Die Faktoren, welche hierbei den Wert bestimmen, sind für die Geschäftsstelle häufig nicht genau nachvollziehbar. Je mehr Werte den Durchschnitt bilden, desto geringer fallen die genannten Ausreißer ins Gewicht. Unter fünf Werten ist keine klare Aussage möglich. Ab 10 Vergleichspreisen wird die Aussagekraft stärker.

2. Marktübersicht

2.1 Eingegangene Urkunden



2.2 Geldumsatz in Mio. €



2.3 Gesamtumsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurde mit 1.052 notariell beglaubigten Urkunden und einem Geldumsatz von ca. 500 Mio. € ein weiteres Mal ein Rückgang der Verträge und des Volumens im gesamten Grundstücksverkehr verzeichnet.

Die geringere Anzahl ist durch einen 10%igen Rückgang bei verkauften Wohnungen zu erklären, obwohl es bei bebauten und unbebauten Grundstücken zu leicht höheren Verkaufszahlen kam. Der Umsatzrückgang ist auf reduzierte Kaufpreise von Wohnungen und Häusern gleichermaßen zurückzuführen. Hier waren bis zu 20 % niedrigere Preise als im Vorjahr festzustellen.

Unbebaute Grundstücke

2023 wurden 152 (+ 7 Stück) Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 35 Hektar (- 5 Hektar) und einem Geldumsatz von ca. 31 Mio. € (+ 4 Mio. €) veräußert

Bebaute Grundstücke

Von Januar bis Dezember 2023 wurden insgesamt 261 (+ 9 Stück) bebaute Grundstücke mit einem Geldvolumen von rund 297 Mio. € (- 57 Mio. €) veräußert. Auf die freistehenden Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser entfielen bei 165 Stück ca. 84 Mio. € (- 10 Mio. €). Der Gesamtumsatz wird auch in diesem Jahr stark durch den Verkauf von fünf Großobjekten (Kaufpreise über 5 Mio. €) beeinflusst. Das Volumen belief sich alleine für dieses Segment auf 130 Mio. €.

Wohnungseigentum

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 562 Eigentumswohnungen mit einem Gesamtwert von rund 153 Mio. € verkauft. Den größten Anteil hieran hat immer noch der Verkauf von Bestandsimmobilien mit 468 Stück und einem Gesamtvolumen von ca. 110 Mio. €.

Bei allen drei Kategorien (Neubau, Wiederverkauf und Umwandlung) konnten teils deutlich fallende Preise festgestellt werden.

Der Verkauf von Neubauwohnungen erreichte mit 36 Stück die niedrigste Anzahl der letzten fünf Jahre. Hier werden allerdings nur die Einzelverkäufe gezählt. Gerade im neuen Stadtteil „Hubland“ herrscht weiterhin rege Bautätigkeit von Investoren, bei denen die Wohnungen im Bestand bleiben und vermietet werden.

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.

3. Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke werden mit unterschiedlichen Nutzungsarten beschrieben.

Das typische Baugrundstück für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser wird Wohnbaufläche, bzw. bei betrieblicher Nutzung Gewerbefläche, genannt.

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind alle Verkäufe von Ackerflächen, Weinbauflächen, Waldflächen und Freizeit- und Gartenlandflächen gesammelt.

Unter „Sonstige“ fallen alle Flächen, die keiner vorher genannten Kategorie zuzuordnen sind und wegen der geringen Fallzahl auch keine herausragende Bedeutung am Markt haben. Hierzu gehören z.B. Grundstücke in Mischgebieten (Wohnen und Gewerbe auf einem Grundstück), in Dorfgebieten (Altortbereich, eng und verschachtelt bebaut) sowie in offiziellen Wochenendhausgebieten (kaum vorhanden).

Hinweis: Hier werden die reinen Kauffälle abgebildet, ohne Schenkungen, Überlassungen, Erbbaurechte etc.



Bitte beachten Sie beim Lesen dieses Kapitels unbedingt den Hinweis „WICHTIGER WEGWEISER“ (S. 8 oben).



Diese Hinweise erleichtern die Statistiken 3.1/3.2 zu lesen:

1. Im Vergleich zum Vorjahr gab es bei der Gesamtzahl der Verkäufe nur geringe Unterschiede, allerdings war es die niedrigste Anzahl der letzten fünf Jahre.
2. Der Rückgang ist insbesondere auf niedrige Verkäufe bei Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen zurück zu führen. Die Anzahl der eigenständig bebaubaren Grundstücke bewegt sich in den vergangenen Jahren in einer kleinen Spanne.
3. Bei den Durchschnittspreisen sind unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten:
 - Von fallenden Werten im Vergleich zum Vorjahr waren hier speziell Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung betroffen. Der hohe Rückgang der Preise von durchschnittlich 20 % ist aber im Hinblick auf die hohen Steigerungen der Vorjahre eher wie eine „Preiskorrektur“ zu werten.
 - Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser sind am Würzburger Markt, mit Ausnahme der Neubaugebiete, nur noch als vereinzelte Baulücken oder durch Abriss zu finden. Hier wurden von Projektentwicklern in der Vergangenheit sehr hohe Preise gezahlt. Dieses Preisgefüge hat sich inzwischen wieder auf das Preisniveau zu Beginn des Jahres 2022 eingependelt.
 - Gewerbliche Grundstücke werden nur in geringer Zahl gehandelt. Hier konnten deutlich Steigerungen bei Einzelverkäufen festgestellt werden. Durch wesentlich geringere Ladenmieten in der Innenstadt wurden die Bodenrichtwerte in den guten Geschäftslagen teils erheblich reduziert.

3.1 Anzahl Kauffälle nach Grundstücksarten

	2023
Gesamtzahl	97
Wohnbauflächen einschl. Rohbauland, ohne Bauerwartungsland	37
--> Hiervon eigenständig bebaubare Bauplätze	29
Gewerbeflächen	6
Land- u. Forstwirtschaftliche Flächen einschl. Weinbau und Freizeit-/ Gartenfläche	40
Sonstige	14

3.2 Durchschnittspreise

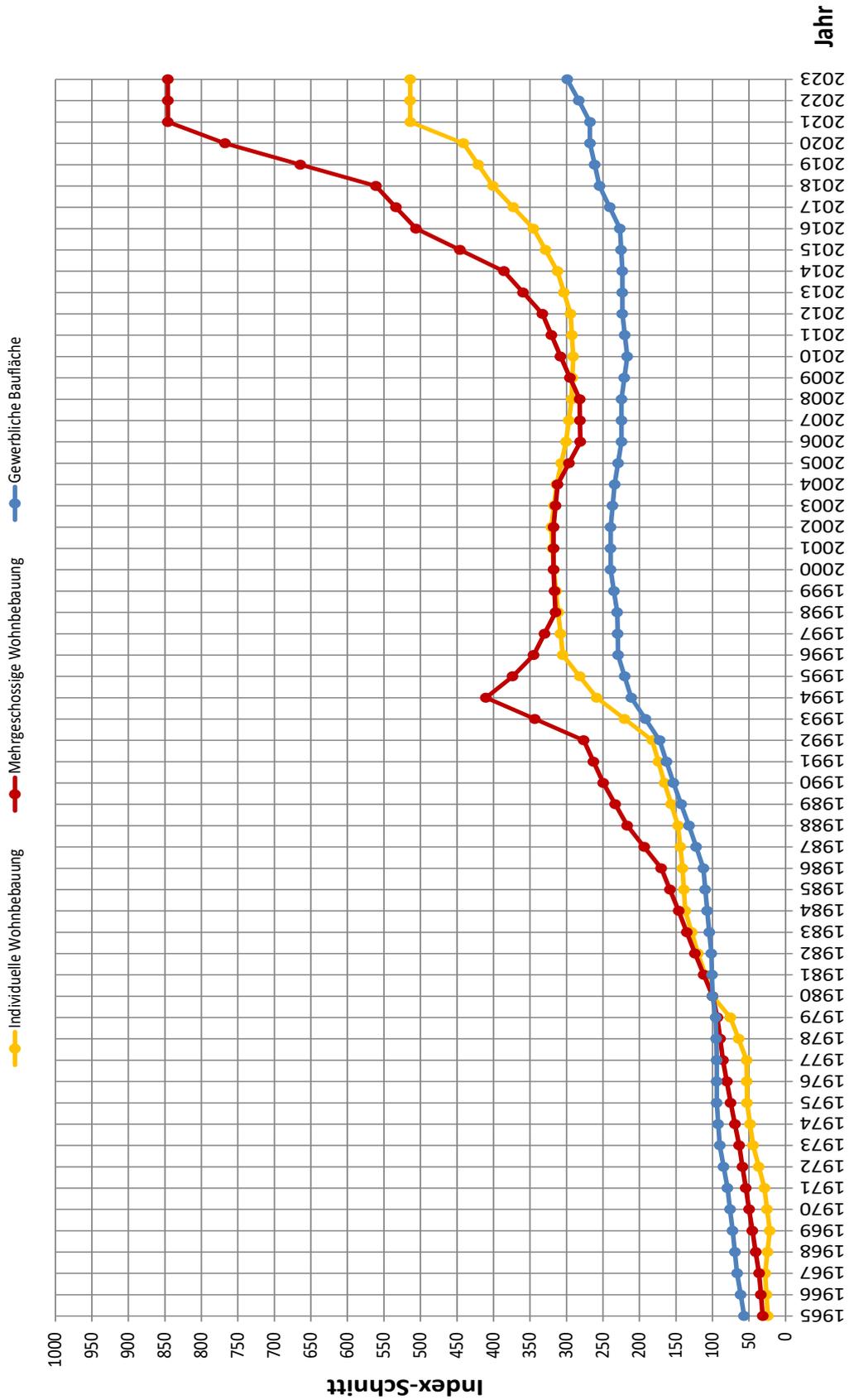
In den Durchschnittspreisen wurden ausschließlich die Preise der Kauffälle einbezogen, welche als Bauplatz gekennzeichnet sind. Die angegebenen Ackerzahlen beruhen auf den jeweils aktuell ermittelten Bodenrichtwerten.

	2023
Wohnbaufläche individuell	438,30 €/m² (22)
Wohnbaufläche Geschossbau	941,36 €/m² (6)
Gewerbliche Baufläche	186,53 €/m² (5)

2023	Landwirtschaftliche Fläche	Freizeit-/ Gartenfläche	Weinbauland
gesamtes Stadtgebiet	5,03 €/m² (8)	25,77 €/m² (22)	6,61 €/m² (3)
Würzburg	/	29,71 €/m² (7)	/
Heidingsfeld	4,61 €/m² (4) Ackerzahl 45,5	24,08 €/m² (12)	6,61 €/m² (3)
Oberdürrbach	4,50 €/m² (1) Ackerzahl 45	26,04 €/m² (1)	/
Unterdürrbach	/	/	/
Versbach	5,76 €/m² (3) Ackerzahl 54	21,99 €/m² (2)	/
Lengfeld	/	/	/
Rottenbauer	/	/	/

3.3 Bodenpreisindex

Bodenpreisindexreihen 1965 - 2023



4. Bebaute Grundstücke

In diesem Kapitel werden die Grundstücke nach der Art der Bebauung unterschieden. Zur Kategorie Einfamilienhäuser zählen sowohl freistehende Häuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Mittelhäuser sowie Zwei- und Dreifamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser weisen eine reine Wohnnutzung auf, dagegen ist bei Wohn- und Geschäftshäusern immer ein gewisser Anteil an Laden-, Praxis-, bzw. Bürofläche vorhanden. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser werden rein gewerblich genutzt. Industrie und Gewerbeobjekte werden am Würzburger Markt selten gehandelt und bilden eine eigene Kategorie.

Hinweis: In diesem Kapitel werden die reinen Kauffälle abgebildet - ohne Überlassungen, Schenkungen, Erbbaurechten etc.



Bitte beachten Sie beim Lesen dieses Kapitels unbedingt den Hinweis „WICHTIGER WEGWEISER“ (S. 8 oben).

4.1 Anzahl Kauffälle nach Gebäudegruppen

In der folgenden Tabelle sind in der Kategorie „Alle Ein bis Dreifamilienhäuser“ auch Sonderobjekte vorhanden, die auf Grund der geringen Fallzahl nicht eigens abgebildet werden können. Hierunter fallen insbesondere Anwesen im Ortskern oder beispielsweise Hinterhäuser.

In allen Kategorien können Häuser mit Einliegerwohnungen bzw. ausgebautem Dach vorkommen. Im Jahr 2023 sind insgesamt acht Dreifamilienhäuser sowie 12 Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung enthalten.

	2023	2022
Alle Ein bis Dreifamilienhäuser	178	158
Freistehende Ein bis Dreifamilienhäuser	83	75
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	86	66
Mehrfamilienwohnhäuser	27	33
Wohn-/Geschäftshäuser	16	15
Gewerbe mit Wohnanteil	3	-
Büro-/Verwaltungs-/Geschäftshäuser	-	5
Industrie-/Gewerbeobjekte	8	7

**Diese Hinweise erleichtern die Statistiken 4.1/4.2 zu lesen:**

1. Die Gesamtzahl der Verkäufe aller bebauten Grundstücke bewegt sich seit vielen Jahren in engen Schwankungsbreiten. Allerdings sind unterschiedliche Schwerpunkte festzustellen.
2. Im Jahr 2023 wurde die höchste Zahl an Reihenhäusern / Doppelhaushälften der letzten fünf Jahre verkauft. Dafür kam es im Bereich der reinen Geschäftshäuser zu gar keinem Verkauf.
3. Der Geldumsatz je Verkauf war bei allen Kategorien um 10 - 20 % rückläufig.
4. Auffällig ist die Preisentwicklung bei den freistehenden Ein bis Dreifamilienhäusern. In der Wertspanne bis 500.000 € kam es im Vergleich zum Jahr 2022 zu 27 Verkäufen mehr (2023: 36; 2022: 9). Die Veräußerungen von Objektwerten über 1 Million € nahmen um 15 Verkäufe zum Vorjahr ab. Die geschilderte Marktentwicklung der fallenden Preise lässt sich an Hand dieser Zahlen sehr gut ablesen.
5. Auch Reihemittelhäuser, die zwischenzeitlich zu Höchstpreisen gehandelt wurden, erreichten im Jahr 2023, in der Spanne bis 400.000 €, wieder ein wesentlich niedrigeres Preisniveau. Die Verkaufszahl von 19 Objekten im Gegensatz zu nur drei in 2022, ist aber immens gestiegen.
6. Die unter 5. geschilderte Entwicklung lässt sich bei Doppelhaushälften und Reihendhäusern nur bedingt feststellen. Hier kam es im gleichen Zeitraum nur zu einer geringen Erhöhung der Gesamtverkäufe in ähnlichen Preisspannen.
7. Zusammenfassend lässt sich über dieses Marktsegment sagen, dass die teils überhöhten Preise für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser wieder zurück gegangen sind. Die meisten Verkäufe fanden bei Reihenhäusern im Preisrahmen bis 400.000 €, für Doppelhaushälften bis 500.000 € und für freistehende Einfamilienhäuser bis 750.000 € statt.

4.2 Anzahl Kauffälle ausgewählter Gebäudegruppen nach Kaufpreishöhen

Freistehende Ein- Dreifamilienhäuser	2023	2022
0 - 100.000 €	/	/
100.000 - 150.000 €	1	/
150.000 - 200.000 €	3	1
200.000 - 250.000 €	2	1
250.000 - 300.000 €	6	1
300.000 - 350.000 €	5	1
350 000 - 400.000 €	5	1
400.000 - 500.000 €	14	4
500.000 - 750.000 €	23	18
750.000 - 1.000.000 €	11	10
> 1.000.000 €	5	20

Reihenhäuser	2023	2022
0 - 100.000 €	/	1
100.000 - 150.000 €	/	/
150.000 - 200.000 €	1	/
200.000 - 250.000 €	/	/
250.000 - 300.000 €	2	1
300.000 - 350.000 €	4	/
350 000 - 400.000 €	12	1
400.000 - 500.000 €	7	7
500.000 - 750.000 €	7	11
750.000 - 1.000.000 €	/	/
> 1.000.000 €	/	/

Mehrfamilienhäuser	2023	2022
0 - 500.000 €	6	/
500.000 - 750.000 €	3	4
750.000 - 1.000.000 €	2	3
1.000.000 - 1.500.000 €	3	5
1.500.000 - 2.000.000 €	3	6
2.000.000 - 2.500.000 €	4	/
2.500.000 - 3.000.000 €	/	3
3.000.000 - 4.000.000 €	1	3
4.000.000 - 5.000.000 €	/	/
5.000.000 - 10.000.000 €	/	/
> 10.000.000 €	1	2

Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften	2023	2022
0 - 100.000 €	1	/
100.000 - 150.000 €	1	1
150.000 - 200.000 €	2	/
200.000 - 250.000 €	/	/
250.000 - 300.000 €	2	2
300.000 - 350.000 €	2	1
350 000 - 400.000 €	6	1
400.000 - 500.000 €	12	11
500.000 - 750.000 €	20	17
750.000 - 1.000.000 €	1	/
> 1.000.000 €	1	2

**Diese Hinweise erleichtern die Statistik 4.3 zu lesen:**

1. Basierend auf den Ausführungen unter 4.1/4.2 können die Wertunterschiede in diesem Kapitel mit durchschnittlichen Verkaufspreisen je nach Gemarkung weiter differenziert werden.
2. Bei freistehenden Häusern kam es im Durchschnitt zu niedrigeren Verkaufspreisen. Diese sind u.a. in Würzburg durch weniger Verkäufe von Objekten der Preisspanne über 1 Mio. € erklärbar. Obwohl die Anzahl der Verkäufe nicht immer eine statistisch saubere Auswertung zulässt, ist dennoch erkennbar, dass sich das Preisniveau in allen Gemarkungen angeglichen hat.
3. Ausnahmen bilden im Jahr 2023 noch die Gemarkungen Unterdürrbach und Versbach, bei denen es prozentual zu den stärksten Preisreduzierungen kam.
4. In den Gemarkungen Würzburg, Lengfeld sowie den Stadtbezirken Heidingsfeld und Heuchelhof werden die meisten Reihenmittelhäuser verkauft. Auch hier reduziert sich der Mittelwert um teils 20 % im Vergleich zum Vorjahr.
5. Endhäuser und Doppelhaushälften bleiben auch auf Grund der bezahlbaren Grundstücksgrößen die Alternative zum freistehenden Haus. Hier konnten im Vergleich zum Vorjahr teils keine bzw. nur geringere Preiseinbußen festgestellt werden.
6. Der Markt für Mehrfamilienhäuser ist überwiegend in der Gemarkung Würzburg vorhanden und sonst eher auf Einzelfälle reduziert. Generell handelt es sich hierbei um Objekte für Kapitalanleger. Bei steigenden Finanzierungszinsen bzw. Erhöhung der Zinssätze für Geldanlagen bleibt diese Form der Kapitalanlage interessant, wenn sich die Rendite entsprechend erhöht. Deshalb werden entsprechend niedrigere Kaufpreise gezahlt.

4.3 Medianwerte aller Kauffälle nach Gebäudegruppen und Gemarkungen

Vergleichsfälle in Klammern. Hinweis: Bei einer niedrigen Anzahl an Vergleichsfällen ist die Aussagekraft als eher schwach einzuordnen, ab 10 Vergleichsfällen erhöht sich die Aussagekraft stetig.

	2019	2020	2021	2022	2023
Freistehende Ein bis Dreifamilienhäuser					
Würzburg	811.389 € (44)	887.708 € (24)	1.014.100 € (25)	1.050.000 € (26)	632.500 € (28)
Heidingsfeld	525.449 € (21)	789.040 € (20)	761.500 € (17)	665.000 € (11)	532.500 € (12)
Oberdürrbach	466.900 € (7)	454.600 € (3)	621.250 € (7)	565.000 € (4)	577.200 € (5)
Unterdürrbach	343.833 € (6)	396.507 € (8)	400.000 € (1)	359.500 € (2)	280.000 € (7)
Versbach	390.107 € (14)	419.214 € (14)	684.456 € (9)	641.000 € (7)	405.000 € (9)
Lengfeld	610.000 € (4)	451.750 € (4)	593.442 € (13)	697.515 € (6)	567.500 € (10)
Rottenbauer	438.571 € (7)	530.250 € (2)	510.000 € (1)	615.100 € (1)	595.000 € (4)
Reihenhäuser					
Würzburg	435.421 € (6)	353.000 € (3)	423.667 € (3)	541.500 € (5)	450.000 € (11)
Heidingsfeld	265.570 € (1)	371.417 € (12)	384.500 € (8)	492.000 € (9)	366.000 € (12)
Oberdürrbach	/	370.000 € (2)	/	/	/
Unterdürrbach	/	/	/	665.000 € (1)	/
Versbach	400.500 € (4)	405.500 € (2)	505.000 € (1)	550.000 € (1)	362.500 € (1)
Lengfeld	366.457 € (6)	389.875 € (8)	395.767 € (3)	455.250 € (4)	380.500 € (7)
Rottenbauer	463.500 € (3)	366.375 € (4)	545.000 € (1)	406.250 € (1)	462.000 € (2)
Reihenendhäuser / Doppelhaushälften					
Würzburg	518.182 € (11)	562.794 € (16)	646.200 € (15)	575.000 € (9)	589.150 € (16)
Heidingsfeld	367.875 € (12)	454.629 € (14)	501.944 € (20)	485.000 € (15)	430.000 € (11)
Oberdürrbach	516.500 € (2)	150.000 € (1)	/	420.000 € (1)	487.500 € (4)
Unterdürrbach	/	320.000 € (1)	/	/	406.000 € (4)
Versbach	297.000 € (5)	343.575 € (4)	340.000 € (2)	485.000 € (3)	270.000 € (2)
Lengfeld	411.400 € (5)	396.333 € (3)	508.917 € (9)	472.500 € (4)	440.000 € (7)
Rottenbauer	357.333 € (3)	429.667 € (3)	556.500 € (4)	616.120 € (3)	584.500 € (4)
Mehrfamilienhäuser					
Würzburg	1.366.936 € (15)	2.470.107 € (15)	2.422.067 € (15)	1.524.000 € (18)	1.655.000 € (17)
Heidingsfeld	928.500 € (2)	1.873.333 € (3)	2.192.667 € (3)	1.400.050 € (6)	655.000 € (3)
Oberdürrbach	/	/	/	543.000 € (1)	/
Unterdürrbach	390.000 € (2)	375.000 € (1)	/	/	/
Versbach	546.250 € (2)	/	/	/	892.000 € (1)
Lengfeld	632.800 € (1)	/	/	2.979.720 € (1)	479.000 € (2)
Rottenbauer	/	/	/	/	/

**Diese Hinweise erleichtern die Statistiken 4.4/4.5 zu lesen:**

1. Auch in diesem Jahr verwenden wir für die Tabelle 4.4 keine Durchschnittspreise mehr, sondern den Median (s. S. 5). Dieser ist gerade bei einer geringeren Verkaufszahl nicht so anfällig für Ausreißer nach oben oder unten. Weiterhin gilt, dass unter einer Anzahl von 10 Verkäufen die Aussagekraft als gering einzustufen ist.
2. In Würzburg werden nur wenige Objekte aus den Baujahren 1991 bis nach 2010 gehandelt. Die Mehrheit der verkauften Häuser lag in den Baujahren 1950 bis 1970. Die wenigen Gebäude mit Baujahr ab 2001 weisen, aufgrund des besseren Zustands, entsprechend die höchsten Preise auf.
3. Über alle Häuserkategorien hinweg ist auffällig, dass Gebäude der Baujahre 1971 bis 1980 zu einem weitaus geringeren Preis/m² Wohnfläche verkauft werden als alle anderen Baujahre. Unsere Auswertungen zeigen z.B. das in diesem Jahrzehnt die freistehenden Häuser wesentlich größere durchschnittliche Wohnflächen aufweisen.
4. Auch der Zustand der Gebäude spielt eine Rolle. Während bei Gebäuden der 70er Jahre der Zustand in der Regel „teilweise modernisiert“ war, konnte bei ca. 20 % der älteren Baujahre eine „überwiegende Modernisierung“ ausgewertet werden.
5. Trotz der Angabe eines „mittleren Gesamtpreis“ ist zu beachten, dass die Spannen zwischen MIN und MAX sehr hoch sind und damit eine spezifische Aussage für gezielte Immobilienbewertungen im Einzelfall nicht zulassen.
6. Im Vergleich zu 2022 waren die verkauften Grundstücke im Median deutlich größer. Dies gilt sowohl für freistehende Häuser, als auch für Endhäuser bzw. Doppelhaushälften.
7. Der mittlere Preis je m² Wohnfläche kann dabei helfen, einen bereits selbst ermittelten Verkaufspreis zu plausibilisieren. Bei der Ermittlung dieses Medians bleiben Grundstücksgrößen unberücksichtigt.
8. Der Wohnflächenpreisindex zeigt auch grafisch die klare Korrektur bei den Preisen, die sich nun wieder im Bereich des Niveaus von 2020 befindet. Der Index ist seit dem Jahr 2010 zum ersten Mal um 25 Punkte gefallen.

4.4 Preisentwicklung Wohngebäude nach Baujahresgruppen

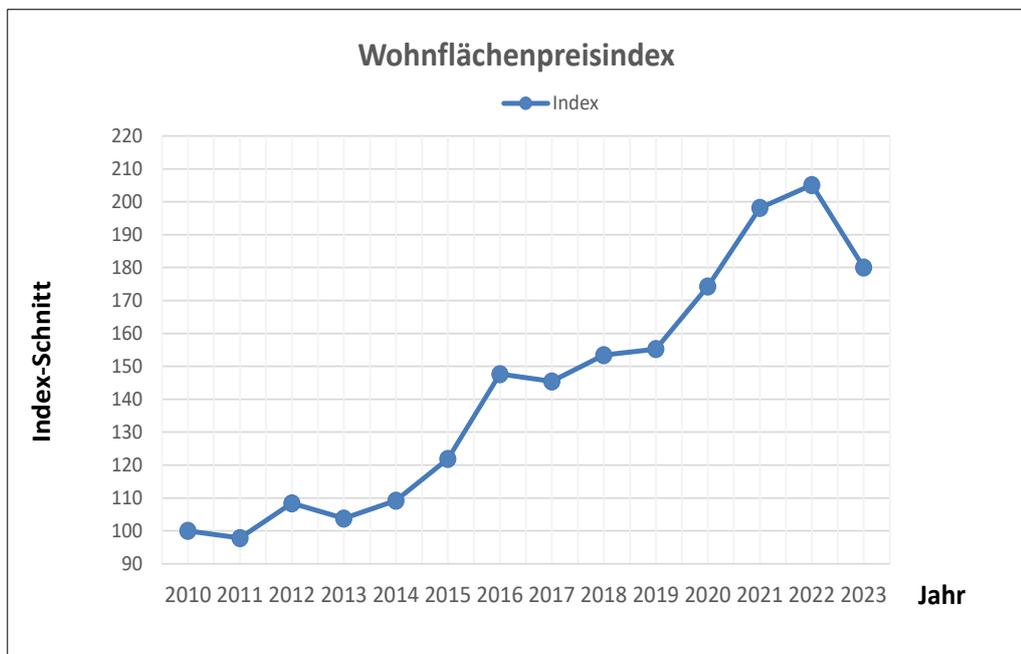
2023	vor 1950	1950 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	nach 2010
Alle Ein bis Dreifamilienhäuser							
verwendete Kauffälle	20	41	23	21	6	3	2
Gesamtpreis € Median	520.775	459.000	450.000	470.000	563.830	694.000	828.000
Standardabweichung €	381.004	236.273	161.870	247.479	136.841	142.199	128.000
Standardabweichung %	73	51	36	53	24	20	15
MIN €	155.000	97.500	280.000	170.000	270.000	398.000	700.000
MAX €	1.650.000	1.350.000	1.014.250	1.500.000	650.000	705.000	956.000
mittl. Preis Wohnfläche €/m ²	3.346	3.471	2.836	3.237	3.861	4.717	5.127
mittl. Grundstücksgröße m ²	725	596	597	534	400	280	641
Freistehende Ein bis Dreifamilienhäuser							
verwendete Kauffälle	13	17	12	8	2	/	1
Gesamtpreis € Median	625.000	599.000	500.000	475.000	460.000	/	956.000
Standardabweichung €	370.444	280.014	189.025	376.260	190.000	/	/
Standardabweichung %	59	47	38	79	41	/	/
MIN €	200.000	199.000	280.000	170.000	270.000	/	/
MAX €	1.650.000	1.350.000	1.014.250	1.500.000	650.000	/	/
mittl. Preis Wohnfläche €/m ²	3.128	3.678	2.816	3.391	3.882	/	5.865
mittl. Grundstücksgröße m ²	790	889	748	829	665	/	575
Reihenendhäuser / Doppelhaushälften							
verwendete Kauffälle	6	12	5	6	1	3	1
Gesamtpreis € Median	501.000	465.000	430.000	501.750	620.000	694.000	700.000
Standardabweichung €	380.188	188.232	79.412	58.629	/	142.199	/
Standardabweichung %	76	40	18	12	/	20	/
MIN €	155.000	97.500	280.000	370.000	/	398.000	/
MAX €	1.360.000	827.600	510.000	600.000	/	705.000	/
mittl. Preis Wohnfläche €/m ²	3.442	3.632	2.977	3.305	4.429	4.717	4.375
mittl. Grundstücksgröße m ²	487	472	493	469	383	280	707

Hinweis: Unterschiede in der Anzahl der Objekte (siehe 4.1) sind darauf zurück zu führen, dass bei einer Vielzahl der verkauften Häuser die Baujahre nicht bekannt sind und diese somit nicht in die Baujahresstatistik aufgenommen werden konnten.

4.5 Wohnflächenpreisindex

Kaufpreis in Bezug zur verkauften Wohnfläche - Selektion: Ein bis Dreifamilienhäuser mit Grundstücken von 200 - 800 m²

Jahr	Ø €/m ² Wohnfläche	Anzahl	Index
2010	1.814	60	100
2011	1.774	61	98
2012	1.966	63	108
2013	1.882	64	104
2014	1.962	85	109
2015	2.211	67	122
2016	2.678	77	148
2017	2.638	62	145
2018	2.783	74	153
2019	2.816	90	155
2020	3.161	83	174
2021	3.594	73	198
2022	3.720	70	205
2023	3.265	79	180





Wohnanlage am Hubland – Fotograf: Ugur Yurdegül

STADT
WÜRZBURG

5. Wohnungseigentum

Die meisten Objekte (562 im Jahr 2023) wurden in Würzburg im Wohnungseigentum verkauft. Hier werden drei Kategorien unterschieden:

- **Erstverkauf (36):** Neubauwohnungen, neu errichtet und erstmalig verkauft.
- **Wiederverkauf (468):** Bestandswohnungen, welche bereits veräußert wurden.
- **Umwandlung (58):** Immobilien, die in Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmals verkauft werden.

Hinweis: In diesem Kapitel werden die reinen Kauffälle abgebildet - ohne Überlassungen, Schenkungen, Erbbaurechte etc.. In geringem Umfang sind in diesen Zahlen auch Seniorenwohnungen enthalten. Für Hobbyräume und Kellerflächen wird keine Statistik geführt.



Bitte beachten Sie beim Lesen dieses Kapitels unbedingt den Hinweis „WICHTIGER WEGWEISER“ (S. 8 oben).

5.1 Wohnungsgrößenindex 2023

(Index = statistische Messzahl / Kennziffer)

Der Wohnungsgrößenindex beschreibt, wie sich der durchschnittlich erzielbare Kaufpreis bei unterschiedlichen Wohnflächen verhält. Der Indexwert 1,0 (= Basis) wurde auf eine Wohnfläche von 60 bis 70 m² festgelegt. Die Tabelle zeigt die Veränderungen der Durchschnittspreise von größeren und kleineren Wohnungen im Verhältnis zu diesem Indexwert. Voraussetzung ist eine ausreichend hohe Anzahl an vergleichbaren Wohnungen. Der Index ermöglicht es Wohnungsgruppen mit unterschiedlichen Wohnflächen miteinander zu vergleichen.

Beispiel: Im Block „Wiederverkauf“ liegt der Index für 90 bis 110 m² Wohnungen bei 0,91. Somit wurden diese Wohnungen mit einem durchschnittlich um 9 % niedrigeren Kaufpreis gehandelt als die Basisgröße 60 bis 70 m².

5.1 Wohnungsgrößenindex 2023

2023	Anzahl Wohnungen	Ø €/m ²	Index
Gesamt			
0 - 30 m ²	51	3.755	1,02
30 - 50 m ²	120	3.615	0,98
50 - 60 m ²	77	3.680	1,00
60 - 70 m²	59	3.696	1,00
70 - 80 m ²	63	3.353	0,91
80 - 90 m ²	53	3.568	0,97
90 - 110 m ²	49	3.416	0,92
110 - 130 m ²	13	4.477	1,21
> 130 m ²	27	5.137	1,39
Erstverkauf			
0 - 30 m ²	2	6.984	1,04
30 - 50 m ²	5	6.928	1,03
50 - 60 m ²	/	/	/
60 - 70 m²	2	6.702	1,00
70 - 80 m ²	4	5.584	0,83
80 - 90 m ²	3	5.632	0,84
90 - 110 m ²	3	6.403	0,96
110 - 130 m ²	2	5.273	0,79
> 130 m ²	17	5.891	0,88
Wiederverkauf			
0 - 30 m ²	46	3.541	1,01
30 - 50 m ²	109	3.378	0,96
50 - 60 m ²	60	3.448	0,98
60 - 70 m²	51	3.521	1,00
70 - 80 m ²	55	3.201	0,91
80 - 90 m ²	49	3.424	0,97
90 - 110 m ²	44	3.204	0,91
110 - 130 m ²	8	4.589	1,30
> 130 m ²	10	3.857	1,10
Umwandlung			
0 - 30 m ²	3	4.883	1,17
30 - 50 m ²	6	5.165	1,24
50 - 60 m ²	17	4.496	1,08
60 - 70 m²	6	4.174	1,00
70 - 80 m ²	4	3.210	0,77
80 - 90 m ²	1	4.412	1,06
90 - 110 m ²	2	3.606	0,86
110 - 130 m ²	3	3.646	0,87
> 130 m ²	/	/	/

**Diese Hinweise erleichtern die Statistiken 5.1/5.2 zu lesen:**

1. Unter „Erstverkauf“ wird die geringe Anzahl der verkauften Neubauwohnungen deutlich. Die Durchschnittspreise haben deshalb nur eine informative Aussagekraft.
2. Der hohe Anteil an Wohnungen über 130 m² ist erklärbar mit dem Bau einer Anlage von Reihenhäusern, die rechtlich auf einem großen, gemeinsamen Grundstück stehen und deshalb wie eine Eigentümergemeinschaft gesehen werden.
3. In der Tabelle Wiederverkauf wird deutlich, dass kleine Wohnungen (bis 30 m²) zu einem höheren Kaufpreis als größere Wohnungen verkauft werden.
4. In der Kategorie 110 bis 130 m² wurden nur wenige Wohnungen - diese aber zu den höchsten Durchschnittspreisen - verkauft. Aus Tabelle 5.2 lässt sich erkennen, dass diese Preise überwiegend durch Verkäufe im Frauenland, der Sanderau und dem Steinbachtal geprägt waren.
5. Ähnlich verhält es sich bei den Wohnungen über 130 m² Wohnfläche. Auch hier wurden die höchsten Preise in Stadtteilen der Gemarkung Würzburg erzielt.

5.2 Medianwerte nach Wohnungsgrößen 2023

Gesamtes Stadtgebiet, Gemarkung Würzburg sowie eingeschlossene Stadtbezirke.

2023	gesamtes Stadtgebiet	Gemarkung Würzburg	Frauenland	Grombühl	Lindleinsmühle	Hubland	Sanderau	Altstadt	Steinbachtal	Zellerau	Dürrbachtal
Erstverkauf (Median €/m² (Anzahl Whg.))											
0 - 30 m ²	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
30 - 50 m ²	6.743 (3)	6.743 (3)	/	/	/	/	/	/	/	6.743 (3)	/
50 - 70 m ²	6.745 (3)	6.745 (3)	/	/	/	7.210 (1)	/	/	/	6.702 (2)	/
70 - 90 m ²	6.308 (4)	6.542 (2)	6.362 (1)	/	/	/	/	/	/	6.723 (1)	/
90 - 110 m ²	6.605 (4)	6.605 (4)	6.594 (1)	/	/	6.000 (1)	/	/	/	6.625 (2)	/
110 - 130 m ²	5.273 (2)	6.634 (1)	/	/	/	/	/	/	/	6.634 (1)	/
> 130 m ²	6.026 (17)	6.026 (17)	/	/	/	5.808 (16)	/	/	/	6.956 (1)	/
Wiederverkauf											
0 - 30 m ²	3.283 (37)	3.291 (28)	4.176 (6)	3.109 (7)	/	/	3.841 (4)	3.678 (9)	/	3.066 (2)	/
30 - 50 m ²	3.386 (111)	3.707 (67)	3.506 (21)	3.116 (8)	2.205 (1)	/	3.914 (4)	4.037 (28)	/	3.828 (5)	/
50 - 70 m ²	3.304 (105)	3.502 (72)	3.755 (13)	3.843 (7)	2.685 (11)	/	3.720 (14)	3.600 (15)	3.468 (6)	3.502 (6)	/
70 - 90 m ²	3.391 (97)	3.522 (61)	3.734 (13)	3.143 (2)	2.973 (7)	/	3.781 (19)	3.690 (12)	/	2.915 (7)	3.230 (1)
90 - 110 m ²	3.363 (40)	3.553 (29)	4.328 (7)	/	3.303 (3)	/	3.258 (7)	3.616 (8)	/	3.685 (4)	/
110 - 130 m ²	4.596 (8)	4.596 (8)	4.614 (3)	/	2.584 (1)	/	5.215 (1)	/	5.171 (2)	3.721 (1)	/
> 130 m ²	3.703 (10)	4.778 (7)	4.122 (4)	2.581 (1)	/	4.778 (1)	/	5.239 (1)	/	/	/
Umwandlung											
0 - 30 m ²	4.498 (3)	4.498 (3)	/	/	/	/	4.498 (3)	/	/	/	/
30 - 50 m ²	4.952 (6)	4.952 (6)	4.493 (3)	/	/	/	5.158 (2)	/	/	6.689 (1)	/
50 - 70 m ²	4.604 (23)	4.604 (23)	3.903 (2)	3.750 (4)	/	/	4.604 (9)	4.956 (8)	/	/	/
70 - 90 m ²	2.384 (3)	4.412 (1)	/	/	/	/	/	4.412 (1)	/	/	/
90 - 110 m ²	3.606 (2)	4.516 (1)	/	/	/	/	/	4.516 (1)	/	/	/
110 - 130 m ²	4.620 (2)	3.974 (1)	/	/	/	/	/	3.974 (1)	/	/	/
> 130 m ²	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

5.2 Medianwerte nach Wohnungsgrößen 2023

Weitere Gemarkungen sowie eingeschlossene Stadtbezirke der Gemarkung Heidingsfeld.

2023	Gemarkung Heidingsfeld	Heidingsfeld	Heuchelhof	Gemarkung Oberdürrbach	Gemarkung Unterdürrbach	Gemarkung Versbach	Gemarkung Lengfeld	Gemarkung Rottenbauer
Erstverkauf (Median €/m² (Anzahl Whg.))								
	0 - 30 m ²	/	/	/	/	/	/	/
	30 - 50 m ²	/	/	/	/	/	/	/
	50 - 70 m ²	/	/	/	/	/	/	/
	70 - 90 m ²	/	/	/	5.022 (1)	6.254 (1)	/	/
	90 - 110 m ²	/	/	/	/	/	/	/
	110 - 130 m ²	3.911 (1)	3.911 (1)	/	/	/	/	/
	> 130 m ²	/	/	/	/	/	/	/
Wiederverkauf								
	0 - 30 m ²	3.000 (1)	/	3.000 (1)	/	3.128 (5)	3.322 (3)	/
	30 - 50 m ²	2.868 (15)	2.425 (1)	2.877 (14)	3.589 (2)	3.044 (7)	2.883 (20)	/
	50 - 70 m ²	3.012 (10)	3.410 (6)	2.782 (4)	2.759 (1)	3.034 (7)	2.911 (14)	3.761 (1)
	70 - 90 m ²	2.863 (10)	3.028 (7)	2.127 (3)	2.078 (1)	2.381 (6)	3.318 (18)	3.315 (1)
	90 - 110 m ²	2.457 (5)	2.305 (3)	3.138 (2)	/	2.171 (3)	2.755 (3)	/
	110 - 130 m ²	/	/	/	/	/	/	/
	> 130 m ²	3.477 (3)	3.477 (3)	/	/	/	/	/
Umwandlung								
	0 - 30 m ²	/	/	/	/	/	/	/
	30 - 50 m ²	/	/	/	/	/	/	/
	50 - 70 m ²	/	/	/	/	/	/	/
	70 - 90 m ²	2.375 (2)	2.375 (2)	/	/	/	/	/
	90 - 110 m ²	/	/	/	/	2.696 (1)	/	/
	110 - 130 m ²	/	/	/	/	5.266 (1)	/	/
	> 130 m ²	/	/	/	/	/	/	/

5.3 Preisentwicklung nach Baujahresgruppen

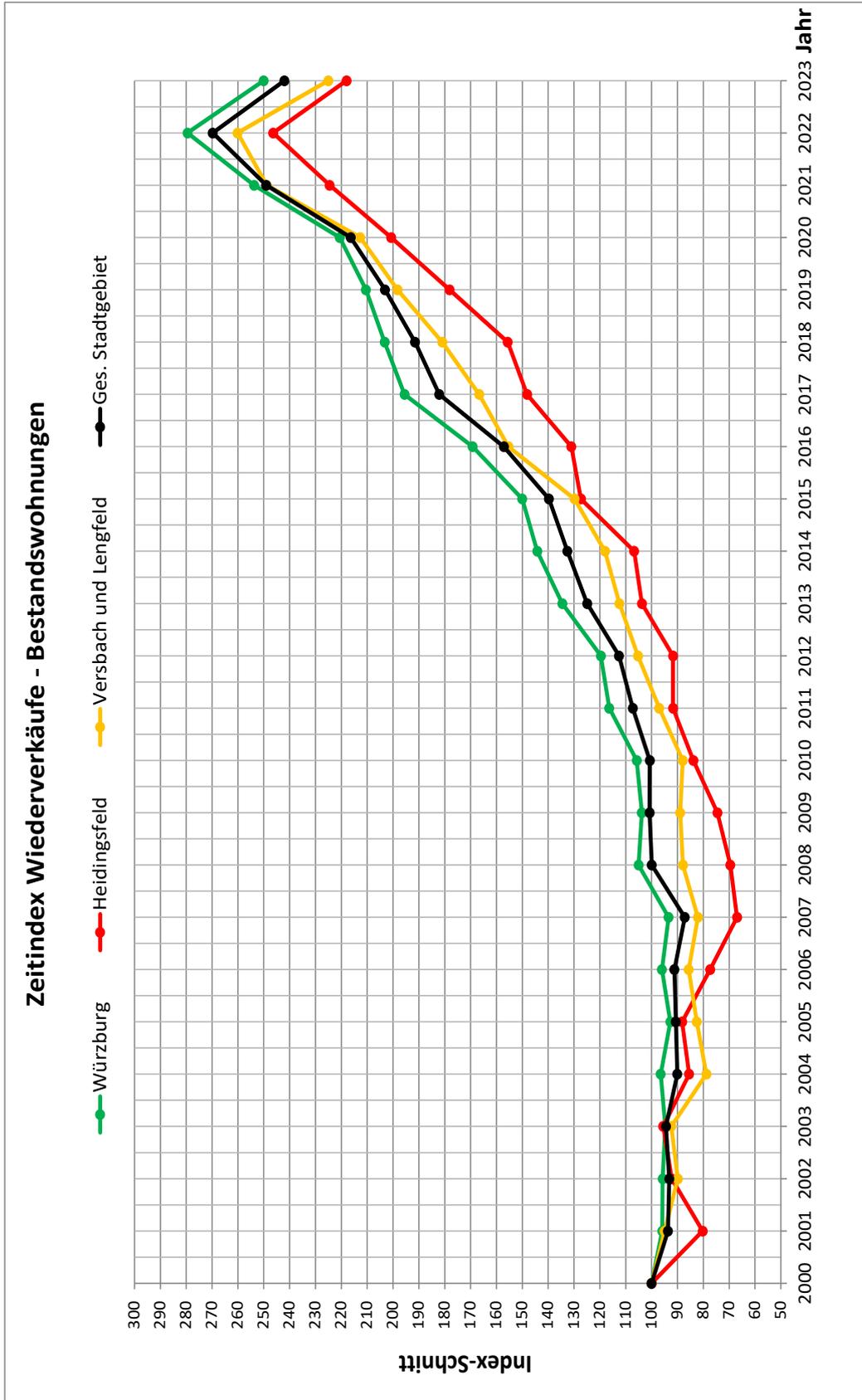
2023	vor 1950	1950 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2020	nach 2020
Erstverkauf								
verwendete Kauffälle	/	/	/	/	/	/	1	28
mittl. Preis Wohnfläche €/m ²	/	/	/	/	/	/	3.911	6.271
Standardabweichung €	/	/	/	/	/	/	/	573
Standardabweichung %	/	/	/	/	/	/	/	9
MIN €	/	/	/	/	/	/	/	5.015
MAX €	/	/	/	/	/	/	/	7.210
mittl. Wohnfläche in m ²	/	/	/	/	/	/	124	121
Wiederverkauf								
verwendete Kauffälle	37	117	74	71	67	15	17	1
mittl. Preis Wohnfläche €/m ²	3.589	3.580	2.803	3.407	3.416	4.601	4.074	8.310
Standardabweichung €	901	803	700	713	794	1.082	582	/
Standardabweichung %	25	22	25	21	23	24	14	/
MIN €	1.362	1.727	1.122	1.752	2.205	2.821	3.128	/
MAX €	5.664	5.699	4.586	5.143	5.685	6.934	5.444	/
mittl. Wohnfläche in m ²	74	67	65	55	56	75	79	54
Umwandlung								
verwendete Kauffälle	11	25	/	/	1	/	/	/
mittl. Preis Wohnfläche €/m ²	4.574	4.341	/	/	2.696	/	/	/
Standardabweichung €	993	856	/	/	/	/	/	/
Standardabweichung %	22	20	/	/	/	/	/	/
MIN €	2.508	2.367	/	/	/	/	/	/
MAX €	5.747	5.873	/	/	/	/	/	/
mittl. Wohnfläche in m ²	54	63	/	/	92	/	/	/



Diese Hinweise erleichtern die Statistik 5.3 zu lesen:

1. In der Tabelle zeigt sich, dass die unter 5.1/5.2 genannten Durchschnittspreise für alle Baujahresgruppen bis zum Jahr 2000 anzunehmen sind. Eine Ausnahme bilden hier wieder Wohnungen, die zwischen 1971 und 1980 gebaut wurden. Die Preise steigen bei neueren Baujahren spürbar an.
2. In der Zeile MIN und MAX ist dennoch erkennbar, dass es massive Preisunterschiede geben kann. Diese sind mitunter in der Qualität der Immobilie als auch der Lage erklärbar.

5.6 Zeitindex für Wiederverkäufe



Zusammenfassung 2023

Im Vergleich zu 2022 ist bei der Anzahl der Verkäufe zu beobachten, dass wesentlich weniger Wohnungen im ersten Halbjahr verkauft wurden (250 zu 343). Vermutlich wegen fallender Preise, schlug dieser Trend im zweiten Halbjahr ins Gegenteil um und die Verkäufe nahmen im Vergleich zu 2022 wieder deutlich zu (349 zu 316).

Bei Einfamilienhäusern lässt sich dies nicht feststellen. Hier war die Anzahl der Verkäufe je Quartal weitestgehend vergleichbar mit dem Vorjahr. Dennoch gab es auch bei Einfamilienhäusern insgesamt wesentlich geringere Kaufpreise.

Umfassend lässt sich aber gerade auf die Entwicklung der Vorjahre hin bemerken, dass es in Würzburg nicht zum Einbruch des Immobilienmarktes kam, sondern dass es Rückblickend eine Korrektur der Preise gab, die auf eine Vielzahl von Unsicherheiten zurück zu führen ist.

Im Jahr 2024 sehen wir wieder ein verändertes Marktverhalten mit leicht steigender Nachfrage und entsprechender Preisentwicklung. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Marktberichts ist dies aber noch nicht gesichert.

Weiterführende Informationen

Folgende Internetseiten liefern Ihnen umfangreiche Informationen und weiterführende Fachthemen. Sie bieten eine sinnvolle Ergänzung zu unserem lokalen Marktbericht.



Weiterführende Informationen zum Gutachterausschuss der Stadt Würzburg:
www.wuerzburg.de/gutachterausschuss



Bodenrichtwerte und Immobilienmarktberichte aus ganz Bayern sowie den Immobilienmarktbericht Bayern, rund um die Uhr, gegen Gebühr, online:
www.boris-bayern.de



Bodenrichtwerte des Landkreises Würzburg und anderer teilnehmender Gutachterausschüsse Bayerns sowie viele weitere interessante Infothemen wie Umwelt, Heimat und Freizeit in Bayern finden Sie hier:
www.geoportal.bayern.de/bayernatlas



Mietspiegel Stadt Würzburg

Unter einem Mietspiegel versteht man eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Sie wird aus den üblichen Entgelten (geregelt in § 558 Abs. 2 BGB) gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde in den letzten sechs Jahren für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart worden sind. Insbesondere handelt es sich somit um eine Übersicht über die tatsächlichen Bestandsmieten (keine Angebotsmieten) in Würzburg.

Die Stadt Würzburg hat am 29.09.2023 einen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht. Die kostenfreie Broschüre ist im Rathaus sowie in allen Filialen der Stadtbücherei erhältlich. Online unter wuerzburg.de/mietspiegel erhalten Sie nicht nur den Mietspiegel, sondern auch weitere Informationen wie die Dokumentation zur Erstellung, ein vollständiges Straßen- und Lärmverzeichnis sowie den bequemen Online-Mietenrechner.



Der Mietspiegel ist ab der Veröffentlichung für 2 Jahre gültig.

Hinweis: Das Stadtgebiet Würzburg gehört nach der bayerischen Mieterschutzverordnung zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. In diesen Gebieten gilt eine reduzierte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (vgl. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) sowie eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen (vgl. § 556 d ff BGB).

Geostadtplan - Geoinformationssystem für Bürger:innen

Im Fachbereich Tiefbau und Verkehrswesen / Fachabteilung Geodaten und Vermessung werden seit vielen Jahren qualitativ hochwertige Geodaten produziert, aufbereitet und verarbeitet. Im Geostadtplan werden datenschutzrechtlich unbedenkliche Daten für Bürgerinnen und Bürger, aber natürlich auch für Touristen der Stadt Würzburg, kostenfrei zur Verfügung gestellt. Der nutzerfreundliche und interaktive Stadtplan enthält insgesamt 10 Themenfelder von „Öffentliche Einrichtungen und Behörden“ bis „Umwelt und Klimaschutz“.

Ergänzt wird das System durch Such- und Messfunktionen, öffentliche Dokumente und Bilder, Verlinkungen, GPS/GPX-Funktionen, die aktuelle Verkehrslage sowie vieles mehr.

Das Thema „**Bauen und Planen**“ beinhaltet aktuell u.a.:

- das komplette Straßenverzeichnis von Würzburg
- die Gemarkungs- /Stadtbezirksgrenzen
- auszugsweiße Bebauungspläne
- aktuelle Baustellen
- uvm.



Unter folgender Adresse finden Sie den Geostadtplan der Stadt Würzburg online: geostadtplan.wuerzburg.de und wuerzburg.de/geostadtplan



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 2024

Schutzgebühr: Druck 5,00 €
PDF kostenfrei

Cover: © Ugur Yurdagül

Irrtum vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg gestattet.