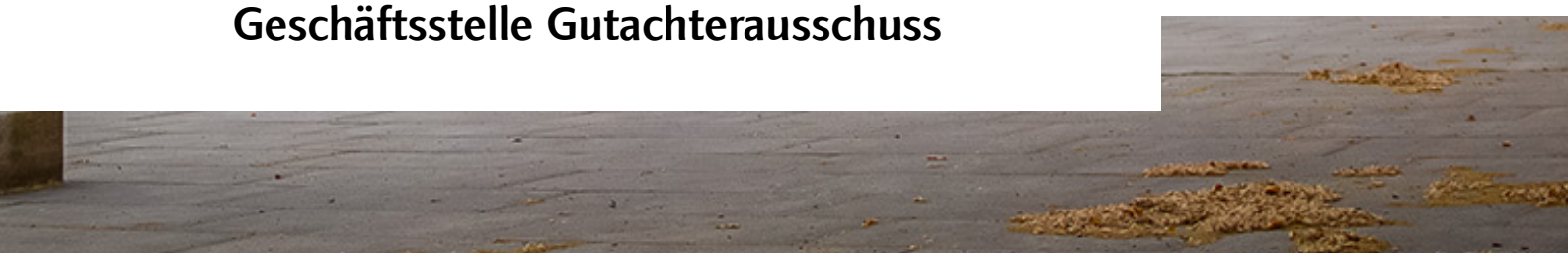
ANSICHTSEXEMPLAR

STADT WÜRZBURG

Immobilienmarktbericht 2023

Geschäftsstelle Gutachterausschuss



Vorwort

Der Immobilienmarkt in Würzburg hat sich in den letzten beiden Jahren ganz unterschiedlich entwickelt. Während wir bis Herbst 2022 noch vermehrt sehr hohe Kaufpreise verzeichnen konnten, änderte sich dieses Bild bis Anfang 2023 durch sinkendes Kaufinteresse deutlich und setzte sich auch im Laufe des vergangenen Jahres fort.

Die geänderte Nachfragesituation, Verunsicherung bei energetischen Sanierungen, weiterhin höhere Zinsen, die allgemein hohe Inflation und dadurch wirtschaftliche Sorgen führten zu einer 10 bis 20 prozentigen Reduzierung der Verkaufspreise.

Im Rückblick kann dies, nach unserer Einschätzung, aber nicht mit einem „Immobiliencrash“ sondern eher mit einer Korrektur beschrieben werden.

Gerade in den letzten Monaten zeigte sich eine erneute Veränderung am Markt, die sich insbesondere durch eine wieder erstarkte Nachfrage und damit einhergehend durch stabile bzw. leicht steigende Preise bemerkbar macht.

Gleichzeitig ist die Kreditvergabe der Banken u. a. durch gesetzliche Vorgaben wesentlich strenger geworden. Daraus folgt die Schwierigkeit für den Kaufinteressenten, überhaupt eine Finanzierung zu erhalten bzw. die umfangreicheren Anforderungen an Finanzierungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Dieser Immobilienmarktbericht zeigt Ihnen ausführlich und anschaulich die geschilderten Veränderungen, die insbesondere an höheren Liegenschaftszinssätzen und niedrigeren Sachwertfaktoren sowie veränderten Durchschnittspreisen ablesbar sind.

Wir bedanken uns für ihr Interesse und wünschen Ihnen viele neue Erkenntnisse zum Marktgeschehen in Würzburg.

Benjamin Schneider
berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat

Frank Heppner
Vorsitzender des Gutachterausschuss
und Geschäftsstellenleiter

ANSICHTSEXEMPLAR

Die Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte der kreisfreien Stadt Würzburg bedankt sich für Ihr Interesse am Immobilienmarktbericht und freut sich Ihnen sorgfältig aufbereitete Informationen zu tatsächlichen Verkaufszahlen in Würzburg zur Verfügung stellen zu können.

Neu in diesem Jahr im Immobilienmarktbericht:

- Anteil der Großobjekte als Diagramm (s. S. 15)
- eigenes Kapitel Kfz-Stellplätze (s. S. 51)
- Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser nach Gemarkungen (s. S. 54)

© Stadt Würzburg, FB Tiefbau und Verkehrswesen

Technisches Rathaus in der Veitshöchheimer Straße

ANSICHTSEXEMPLAR

Inhaltsverzeichnis

Vorwort **3**

Abkürzungsverzeichnis und Begriffserklärungen **5**

1. Allgemeine Informationen **8**

1.1 Der Gutachterausschuss 8

1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse 9

1.3 Standort Würzburg 10

1.4 Weiterführende Informationen 12

2. Marktübersicht **13**

2.1 Gesamtumsätze im Grundstücksverkehr 13

2.2 Unbebaut / Bebaut / Wohnungseigentum 13

3. Gesamtmarkt **14**

3.1 Eingegange Urkunden 14

3.2 Flächenumsatz in Hektar 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

ANSICHTSEXEMPLAR

5. Bebaute Grundstücke 28

5.1 Anzahl Kauffälle nach Gebäudegruppen 28

5.2 Flächenumsatz in Hektar nach Gebäudegruppen 29

5.3 Geldumsatz in Mio. € nach Gebäudegruppen 29

5.4 Anzahl Kauffälle ausgewählter Gebäudegruppen nach Kaufpreishöhen 30

5.5 Medianwerte aller Kauffälle nach Gebäudegruppen und Gemarkungen 31

5.6 Preisentwicklung Wohngebäude nach Baujahresgruppen 32

5.7 Kauffälle nach Grundstücksgrößen der einzelnen Gebäudegruppen 33

5.8 Wohnfächenpreisindex 34

6. Wohnungseigentum 36

6.1 Anzahl Kauffälle nach Art der Veräußerung 36

6.2 Geldumsatz in Mio. € 36

6.3 Wohnungsgrößenindex 2023 37

6.4 Medianwerte nach Wohnungsgrößen 2023 39

6.5 Peisentwicklung nach Baujahresgruppen 43

6.6 Zeitindex Wohnungseigentum 44

6.7 Gewerbeobjekte 50

7. Kfz-Stellplätze 51

7.1 Tiefgaragenstellplätze / Garagen / Außenstellplätze 51

8. Wertermittlungsrelevante Daten 52

8.1 Sachwertfaktoren 53

8.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 58

8.3 Umrechnungskoeffizienten 63

ANSICHTSEXEMPLAR

2. Marktübersicht

2.1 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, während 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.

2.2 Unbebaut / Bebaut / Wohnungseigentum

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 ereben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wurde.

ANSICHTSEXEMPLAR

8.3 Umrechnungskoeffizienten

Abhängigkeit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Bei regelmäßigen Auswertungen konnten keine Abhängigkeiten für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus nachgewiesen werden.

Ebenso konnten für den Bereich des Geschosswohnungsbaus keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten, mit hinreichender Sicherheit, abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss verwendet für die Umrechnungs selbst einzelfallabhängig die Anlage 11 der ImmoWertR 2006. Diese ist als Behelfslösung zu sehen und unbedingt nach sachverständiger Würdigung im Einzelfall zu prüfen.

Bei einer Auswertung von Umrechnungskoeffizienten sechs deutscher Städte, wich der Durchschnitt der WGFZ (Spanne 0,4 - 2,0) kaum von der WertR 2006 Anlage 11 ab. Erst bei einer höheren WGFZ (Spanne 2,1 - 2,9) wurden Unterschiede von ca. 0,1 festgestellt.

Bei einzelnen Stichproben konnten für Würzburg die entsprechenden Koeffizienten weitestgehend bestätigt werden. Dennoch bitten wir zu beachten, dass keine gesicherte Ableitung möglich ist.

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, ging dieser Trend im zweiten Halbjahr ins Gegenteil 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.

Insgesamt 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 diese aber noch nicht gesichert.

ANSICHTSEXEMPLAR

ANSICHTSEXEMPLAR

STADT
WÜRZBURG

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 2024

Gebühr: gedruckt 50,00 €
digital (PDF) 40,00 €

Cover: © FB Wirtschaft, Wissenschaft und Standortmarketing

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.

ANSICHTSEXEMPLAR