



Ruppert
Immobilien

Marktbericht 2024

Immobilien in Würzburg und Landkreis

Marktbericht

Immobilien in
Würzburg und Landkreis

2024

Ruppert Immobilien
Bauplanungs- und
Sachverständigenbüro Amthor



Fabian Ruppert
Geschäftsführer
Ruppert Immobilien

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Immobilienmarkt erfährt gegenwärtig eine dynamische Veränderung. Unser aktueller Marktbericht, veröffentlicht im Frühjahr 2024, reflektiert die zurückliegenden Monate und gibt einen Ausblick auf die zukünftige Entwicklung dieses Marktes.

Seit unserem vorherigen Marktbericht im Oktober 2022 haben wir die Geschehnisse der Vergangenheit aktualisiert. Die Veränderung der Marktbedingungen wurde maßgeblich durch eine Zinswende aufgrund der Inflation beeinflusst. Die Europäische Zentralbank reagierte auf die anhaltend hohe Inflation mit einer Anhebung der Leitzinsen, die durch verschiedene Faktoren wie Kriege, die Corona-Pandemie und Engpässe in den Lieferketten angetrieben wurde. Die Ära der extrem niedrigen Zinspolitik ist vorbei – doch welche Auswirkungen hat das für Immobilien im Raum Würzburg?

Zusätzlich zu unserem Team von zertifizierten Immobilienexperten haben wir uns auch fachlichen Rat vom Sachverständigenbüro Amthor eingeholt. Gemeinsam haben wir die aktuelle Lage neu bewertet und möchten nun allen Eigentümern, potenziellen Käufern sowie allgemein an Immobilien Interessierten eine möglichst transparente Darstellung des Marktes und der jüngsten Entwicklungen bieten.

Wir hoffen, dass Ihnen der Bericht Freude bereitet und wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Fabian Ruppert
Geschäftsführer
Ruppert Immobilien GmbH

Rüdiger Amthor Bauplanungsbüro und Sachverständigenbüro

Es ist großartig, dass wir erneut die Unterstützung des Planungsbüros Amthor gewinnen konnten. Neben Ruppert Immobilien wird auch das Sachverständigenbüro Amthor an der Erstellung dieses Marktberichts beteiligt sein. Dabei steht vor allem eine Person im Fokus dieses Büros: Rüdiger Amthor, der Geschäftsführer des Unternehmens.

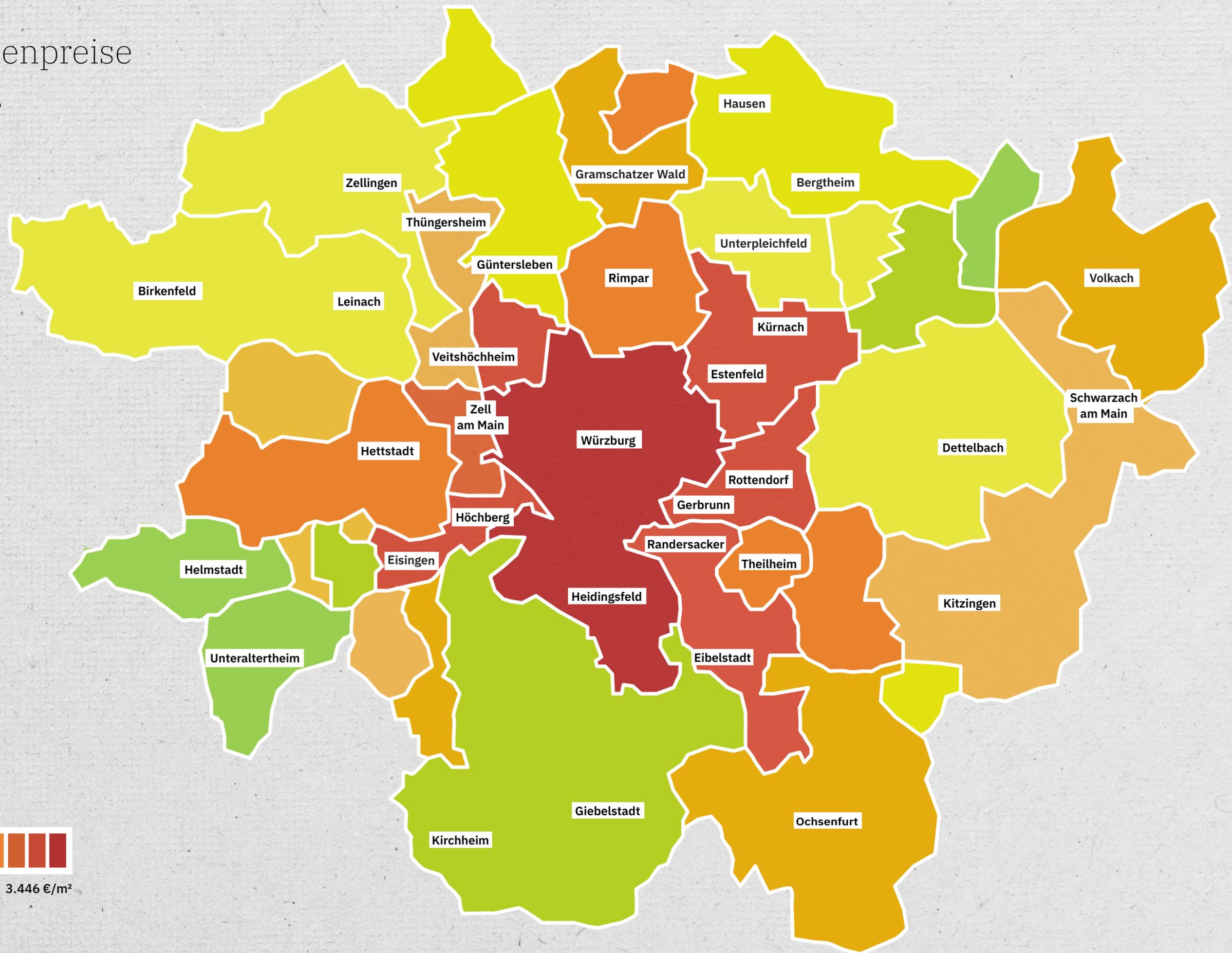
Rüdiger Amthor hat auf unkonventionelle Weise seinen Weg in diesen Beruf gefunden, indem er zunächst praktische Erfahrungen gesammelt und dann seine theoretischen Kenntnisse vertieft hat. Sein fundiertes Fachwissen beruht auf einer Ausbildung zum Bauzeichner mit darauf folgender Weiterbildung zum staatlich geprüften Bautechniker für Hochbau und später auch für Tiefbau. Die Zertifizierung als Wertermittler für Grundstücke und Immobilien erfolgte im Jahr 2008, seitdem hat er kontinuierlich sein Wissen erweitert. Seine jüngste Errungenschaft war das Studium im Bereich Facility Management, welches ihm den Bachelor of Engineering einbrachte.

Der Drang, die praktischen Aspekte des täglichen Arbeitslebens besser zu verstehen sowie der stetige Durst nach Wissen führten Rüdiger Amthor im Jahr 2021 zur Ingenieurskammer. Sein Arbeitsalltag als Ingenieur ist vor allem von der Konzeption, Planung, Ausschreibung und schließlich dem Bau von Immobilien sowie der präzisen Wertermittlung von bestehenden Immobilien als Sachverständiger geprägt. Die Kombination aus theoretischem Fachwissen rund um Immobilien und praktischer Erfahrung im Bauwesen macht Rüdiger Amthor zu einem wertvollen Partner. Wir sind äußerst erfreut darüber, sein Fachwissen für dieses gemeinsame Projekt nutzen zu können.



Rüdiger Amthor
*Geschäftsführer
Bauplanungsbüro und
Sachverständigenbüro Amthor*

Immobilienpreise Würzburg



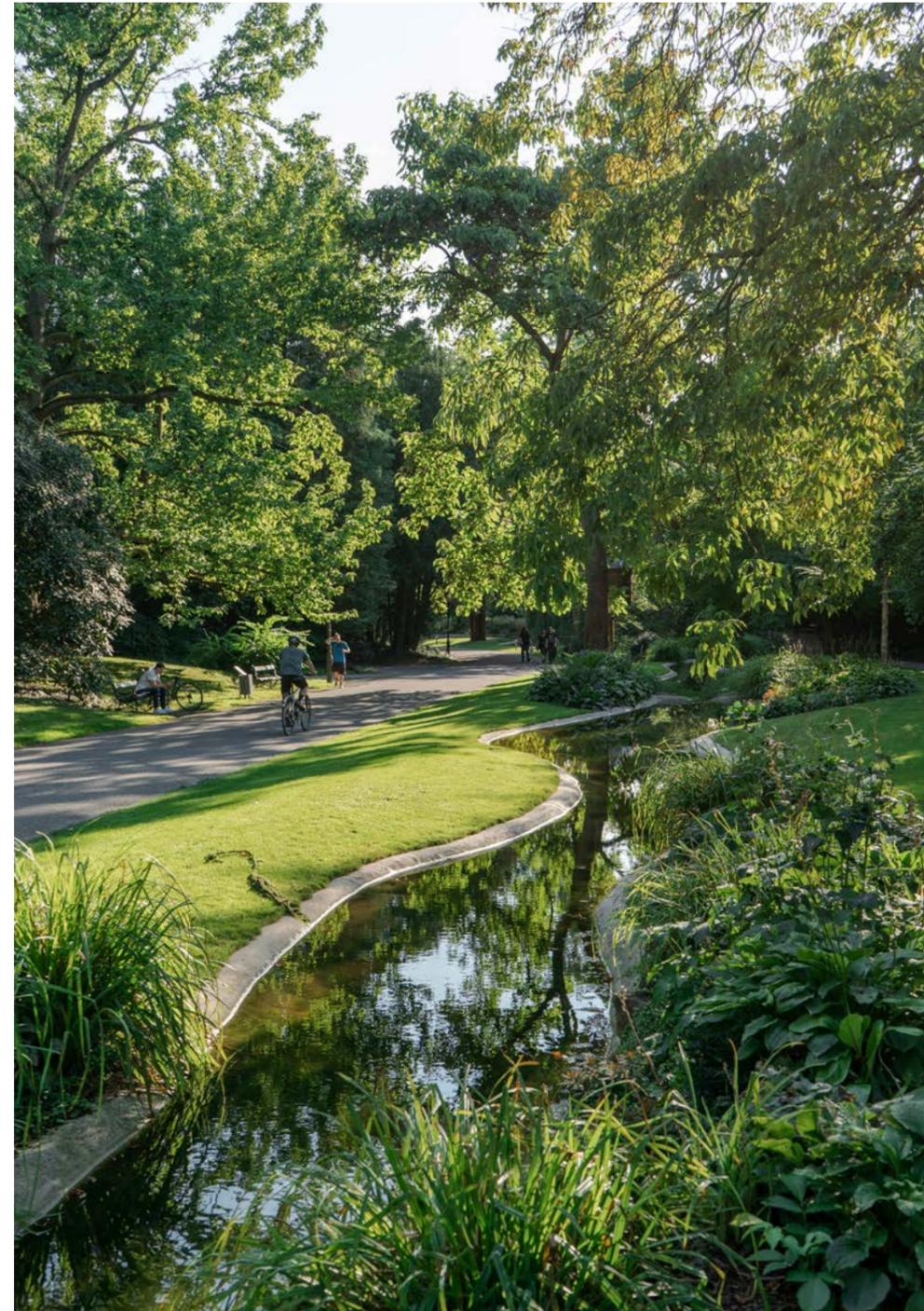
2.129 €/m²



3.446 €/m²



Hofgarten der Würzburger Residenz



Klein-Nizza im Ringpark

Stadtgebiet Würzburg



Würzburg City – Wie steht es um Immobilien in der Stadt?

Wissenswertes.

Würzburg, eine kreisfreie Stadt mit rund 130.000 Einwohnern, fungiert als das Herz des Landkreises. Die historische Altstadt befindet sich innerhalb des Bischofshuts, einem Areal umgeben vom Ringpark und dem Main, dessen charakteristische Form ihm den Namen "Bischofshut" einbrachte. Um die Altstadt herum liegen zwölf weitere Stadtteile, die zusammen das pulsierende Zentrum von Würzburg bilden. Die Stadt ist geprägt von Forschung und Wissenschaft, wobei die Universitäten mit etwa 32.000 Studierenden einen maßgeblichen Einfluss auf das städtische Leben ausüben.

Als Studentenstadt besteht eine hohe Nachfrage nach kleinen Apartments und wohngemeinschaftsfreundlichen Woh-

nungen - je zentraler, desto größer die Nachfrage. Insbesondere in den Stadtteilen Altstadt, Sanderau, Frauenland, Grombühl und Zellerau findet man eine dichte Wohnbebauung vor. Die meisten anderen Stadtviertel bieten eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

Stadtteile wie Heidingsfeld, Rottenbauer, Lengfeld und Versbach verfügen über eine Altstadt, um die im Laufe der Zeit weitere Wohn- und Gewerbegebiete entstanden sind. Lediglich der Stadtteil Heuchelhof wurde größtenteils in den frühen 1970er Jahren neugestaltet.

Der Immobilienmarkt.

Der Immobilienmarkt in Würzburg ist äußerst dynamisch und kennzeichnet sich durch eine hohe Nachfrage und begrenztes Angebot. Die topografische Lage, umgeben von Hügeln und dem Main, begrenzt die Verfügbarkeit von Bauland in zentralen Gegenden erheblich. Besonders in diesen zentralen Bereichen, die von einer starken Präsenz der Studentenschaft geprägt sind, herrscht eine hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt. Aber auch unter Käufern sind diese zentralen Stadtgebiete außerordentlich begehrt und entsprechend hochpreisig.

Die begehrtesten und teuersten Stadtteile sind die drei größten - die Innenstadt, die Sanderau und das Frauenland. Dicht darauf folgen die aufstrebenden Viertel Grombühl und Zellerau. Andere Stadtteile wie Lengfeld, Versbach und Rottenbauer ziehen vor allem Familien an und weisen ebenfalls ein hohes Preisniveau auf. Die Nachfrage nach Häusern übersteigt oftmals das verfügbare Angebot auf dem Markt. Wer in Würzburg nach einer passenden Immobilie sucht, sollte daher Zeit, finanzielle Mittel und Geduld mitbringen.

Würzburg Stadt

Zahlen & Fakten

130.455 _____ *Einwohner*
68.226 _____ *davon Frauen*
62.229 _____ *davon Männer*

82.218 _____ *Haushalte*
47.565 _____ *davon 1 Person*
21.094 _____ *davon 2 Personen*
13.559 _____ *davon 3 Personen*
1,70 Pers. _____ *Haushaltsgröße im Ø*

88 km² _____ *Fläche*
34 % _____ *bebaute Flächen*
16 % _____ *Grünflächen*
43 % _____ *landwirtschaftliche Flächen*
1 % _____ *Wasserfläche*
6 % _____ *Verkehrsflächen*



Kaufpreise Würzburg Stadt

Trend – Entwicklung zum Vorjahr

- ↑ Preise sind gestiegen
- ↗ Preise sind leicht gestiegen
- Preise sind unverändert
- ↘ Preise sind leicht gesunken
- ↓ Preise sind gesunken

Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard
Ein einfaches Haus mit hohem Renovierungsstau in keiner Premium Lage

Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert
Ein solides Haus mit kleineren Abstrichen, entweder modernisierungsbedürftig, kleines Grundstück, kleines Haus oder in schlechter Lage

Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität
Einzug ohne großen Aufwand, verfügt über gute Rahmenbedingungen, großes Grundstück, gute Bauweise – kleine Makel erlaubt

Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität
Modernes Haus mit qualitativer Bauweise, angemessenem Grundstück und guter Lage in Würzburg

Qualitätsstufe 5 – Premium
Top Wohnlage, gute Bauweise, selten verfügbar



Häuser Kauf

Häuser Kaufpreise

Preisspanne

Trend

	von	bis	
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	192.720,00 €	250.800,00 €	↘
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	235.840,00 €	396.000,00 €	→
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	357.000,00 €	441.000,00 €	↘
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	428.400,00 €	810.600,00 €	↘
Qualitätsstufe 5 – Premium	777.440,00 €	1.599.600,00 €	→



Wohnungen Kauf

Wohnungen Kaufpreise

Preisspanne

Trend

	von	bis	
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	1.540,00 €/m ²	2.024,00 €/m ²	↘
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	1.997,60 €/m ²	2.886,40 €/m ²	↘
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	2.385,60 €/m ²	3.309,60 €/m ²	↘
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	3.119,76 €/m ²	4.762,80 €/m ²	↘
Qualitätsstufe 5 – Premium	4.540,80 €/m ²	5.916,80 €/m ²	→



Wohnungen Miete

Wohnungen Mietpreise

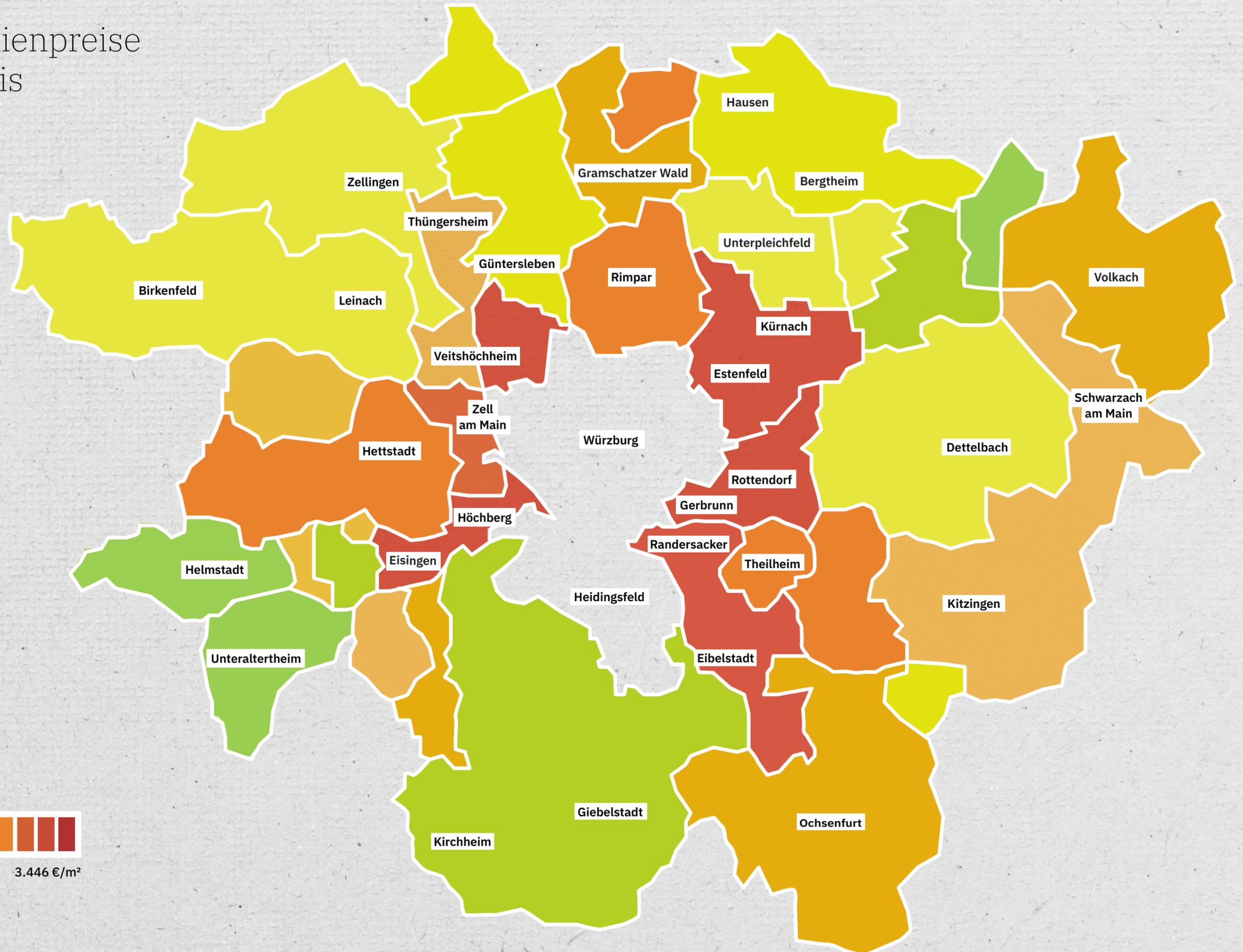
Preisspanne

Trend

	von	bis	
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	7,07 €/m ²	9,26 €/m ²	→
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	9,03 €/m ²	11,45 €/m ²	↗
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	11,13 €/m ²	14,04 €/m ²	↗
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	13,13 €/m ²	15,30 €/m ²	↗
Qualitätsstufe 5 – Premium	14,31 €/m ²	18,23 €/m ²	→

Kleine studentische Wohnungen haben i.d.R. höhere Mietpreise. Hier können bis zu 2 €/m² zusätzlich anfallen.

Immobilienpreise Landkreis



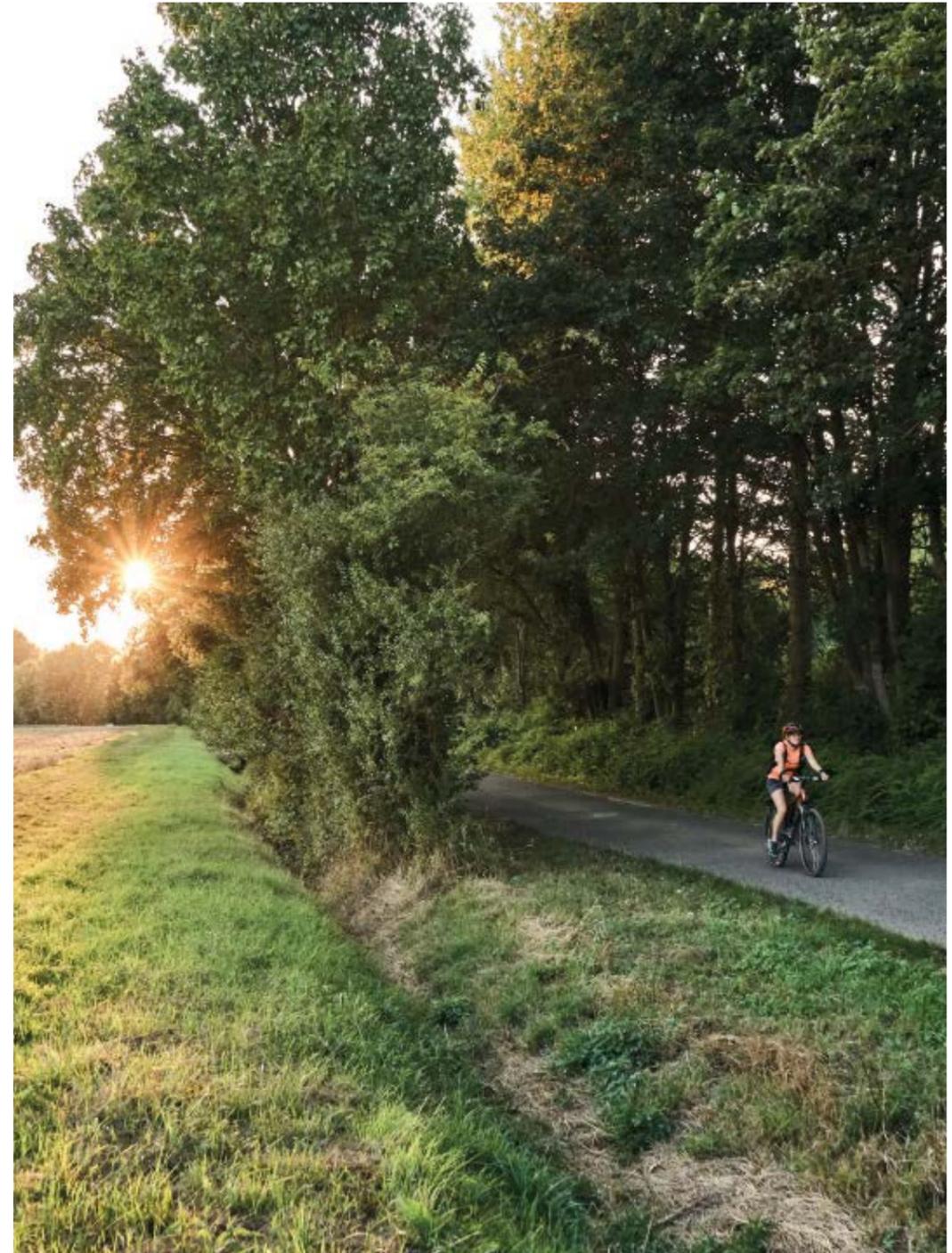
2.129 €/m²



3.446 €/m²

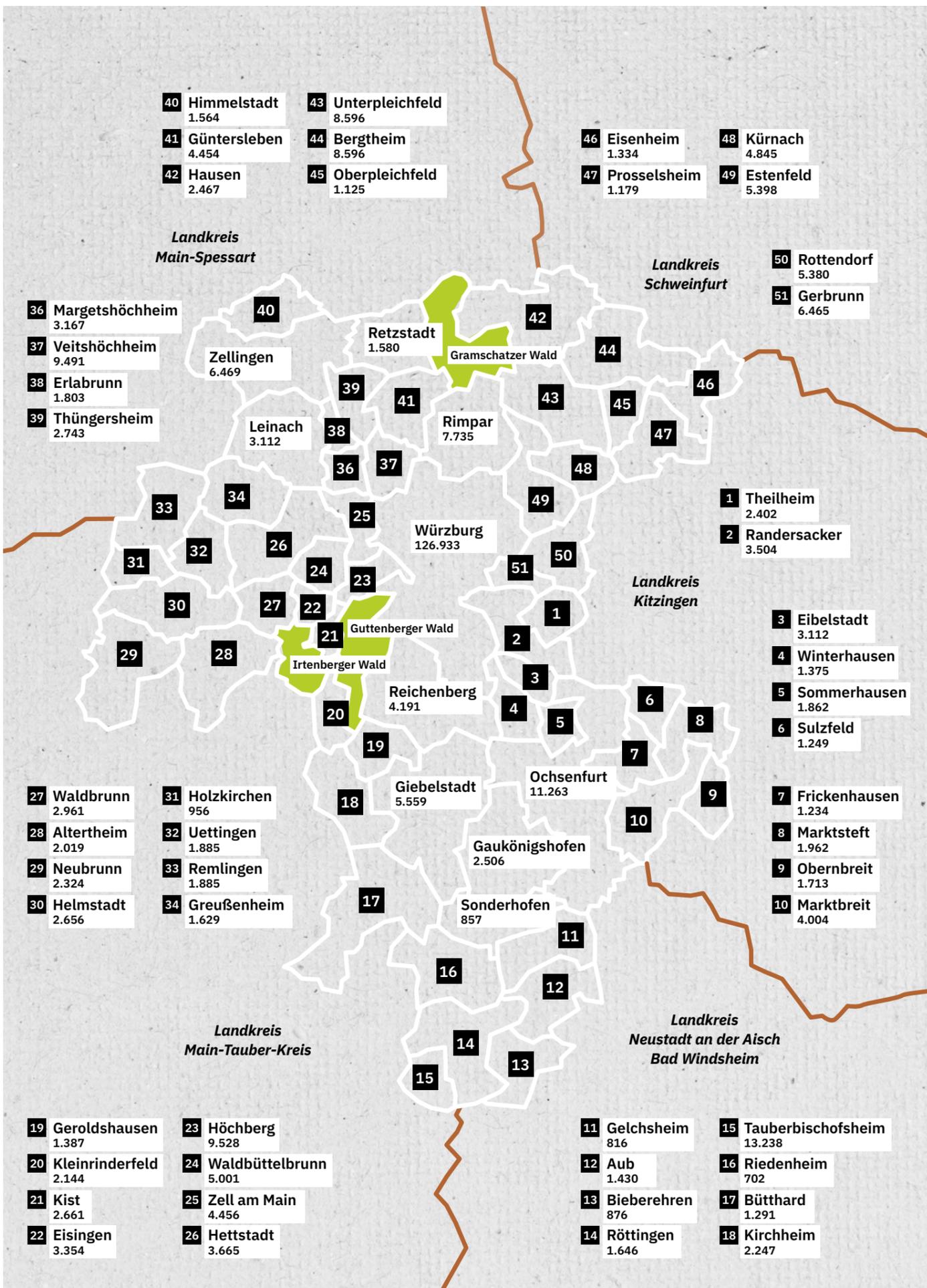


Alter Rathausbogen, Randersacker



Radweg, Estenfeld

Landkreis & Umland



Landkreis Würzburg Wie funktioniert der Markt am Gürtel um Würzburg?

Wissenswertes.

Der Landkreis Würzburg liegt im südlichen Teil des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken und umschließt als Teil des Regierungsbezirks die Universitätsstadt Würzburg. Mit einer Bevölkerung von 164.000 Einwohnern setzt sich der Landkreis aus 52 Städten und Gemeinden zusammen und grenzt an fünf andere bayerische Landkreise sowie einen weiteren in Baden-Württemberg.

Das Gebiet erstreckt sich über 968 km², beginnend im Norden beim Gramschatzer Wald bis zum Ochsenfurter Gau im Süden. Der Main durchzieht den Landkreis von Südosten nach Nordwesten und schafft eine idyllische Kulisse in den Gemeinden entlang des Flusses. Hier prägt vor allem der Weinbau die Landschaft, der seit Generationen die Kultur und das Leben der Menschen beeinflusst.

Der Immobilienmarkt.

Das Herzstück des Landkreises ist die Stadt Würzburg, die einen äußerst begehrten Immobilienmarkt aufweist. Die Bereiche, die unmittelbar an Würzburg angrenzen und in direkter Nähe liegen, profitieren am stärksten von dieser Lage. Dies spiegelt sich im hohen Preisniveau der angrenzenden Gemeinden wie Gerbrunn, Rottendorf, Estenfeld und Höchberg wider. Natürlich weisen jede dieser Gemeinden individuelle Vorzüge auf. Neben der Nähe zur Stadt sind auch die Lage am Main und die Sonneneinstrahlung bedeutende Faktoren für den Wert einer Immobilie. Ortschaften wie Veitshöchheim, Thüngersheim, Randersacker, Eibelstadt und Sommerhausen profitieren besonders vom Charme ihrer Lage am Main und der florierenden Weinbaukultur.

gilt: je zentraler die Lage, desto größer die Nachfrage. Die Infrastruktur der Gemeinde sowie das kulturelle und kulinarische Angebot spielen ebenfalls eine bedeutende Rolle für den Immobilienwert. Die Stadt Ochsenfurt fungiert als Unterzentrum des Landkreises und präsentiert einen spannenden Immobilienmarkt mit einer soliden Infrastruktur. Auch im westlichen Teil von Würzburg sind Gemeinden wie Waldbüttelbrunn, Hettstadt, Waldbrunn und Kist mit aufregenden und gefragten Immobilienmärkten vertreten.

Im südlichen Teil des Landkreises liegt der Ochsenfurter Gau, der stark von der Landwirtschaft geprägt ist. Hier ist die Bevölkerungsdichte niedriger als im übrigen Landkreis, wodurch die Märkte ruhiger sind und insgesamt auf einem niedrigeren Preisniveau liegen.

Neben den benachbarten, hochpreisigen Gemeinden bietet der Landkreis noch zahlreiche weitere attraktive Orte. Dabei

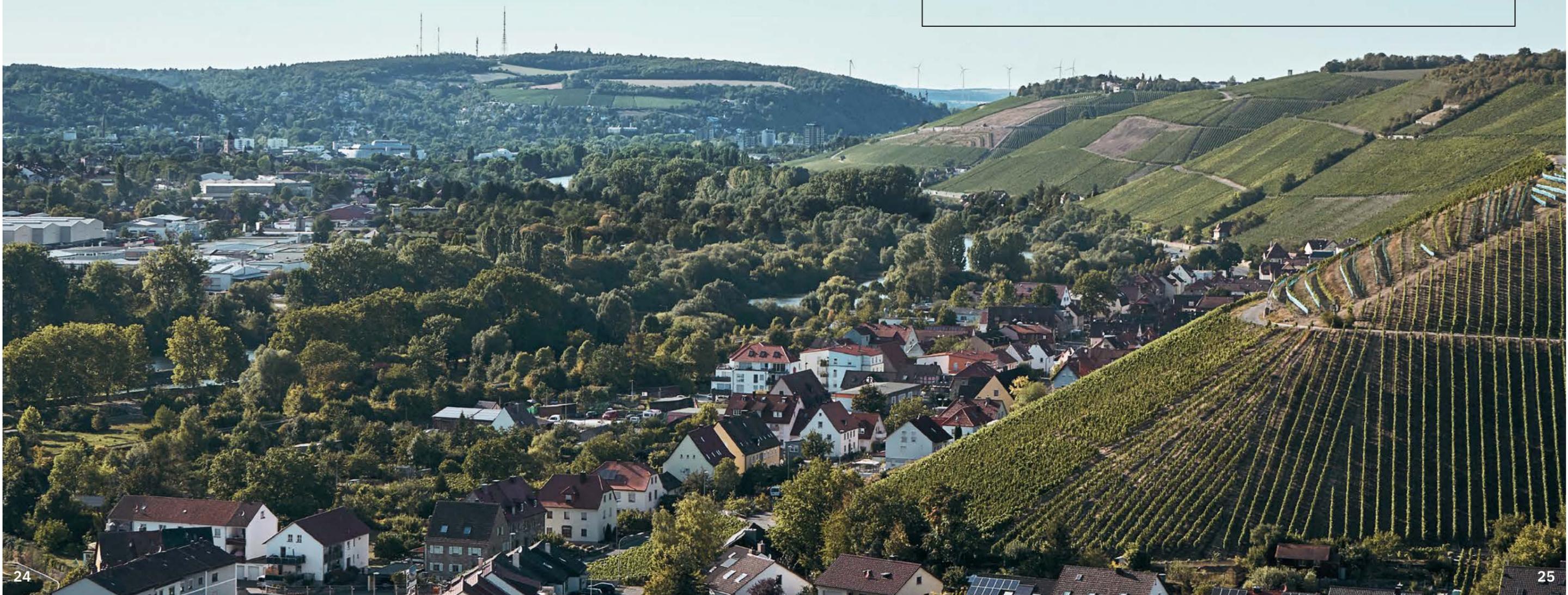
Landkreis & Umland

Bestand an Wohnungen

100 %	46.833	Wohngebäude
65 %	30.195	darunter mit eine Wohnung/Haus
25 %	11.760	zwei Wohnungen
10 %	4.839	drei oder mehr Wohnungen

Zahlen & Fakten

162.697	Einwohner
81.789	davon Frauen
80.908	davon Männer
167 Einwohner/km ²	Bevölkerungsdichte
52	Städte und Gemeinden
968 km ²	Fläche
7 %	bebaute Flächen
86 %	landwirtschaftliche Flächen & Grünfläche
1 %	Wasserfläche
6 %	Verkehrsflächen
Schweinfurt, Kitzingen, Neustadt an der Aisch, Bad Windsheim, Main-Tauber-Kreis und Main-Spessart	
	Nachbarlandkreise



Kaufpreise Würzburg Landkreis (angrenzend an Würzburg)

Trend – Entwicklung zum Vorjahr

-  Preise sind gestiegen
-  Preise sind leicht gestiegen
-  Preise sind unverändert
-  Preise sind leicht gesunken
-  Preise sind gesunken

Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard

Ein einfaches Haus mit hohem Renovierungsstau in keiner Premium Lage

Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert

Ein solides Haus mit kleineren Abstrichen, entweder modernisierungsbedürftig, kleines Grundstück, kleines Haus oder in schlechter Lage

Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität

Einzug ohne großen Aufwand, verfügt über gute Rahmenbedingungen, großes Grundstück, gute Bauweise – kleine Makel erlaubt

Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität

Modernes Haus mit qualitativer Bauweise, angemessenem Grundstück und guter Lage in Würzburg

Qualitätsstufe 5 – Premium

Top Wohnlage, gute Bauweise, selten verfügbar



Häuser Kauf

Häuser Kaufpreise

Preisspanne

Trend

	von	bis	
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	146.200,00 €	236.500,00 €	↘
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	215.000,00 €	342.280,00 €	↘
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	301.760,00 €	451.000,00 €	↓
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	426.400,00 €	766.700,00 €	↓
Qualitätsstufe 5 – Premium	760.240,00 €	1.255.600,00 €	↘



Wohnungen Kauf

Wohnungen Kaufpreise

Preisspanne

Trend

	von	bis	
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	1.462,00 €/m ²	1.935,00 €/m ²	↘
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	1.900,60 €/m ²	2.730,50 €/m ²	↘
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	2.164,80 €/m ²	3.107,80 €/m ²	↓
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	3.017,60 €/m ²	4.313,20 €/m ²	↓
Qualitätsstufe 5 – Premium	4.368,80 €/m ²	4.884,80 €/m ²	↘



Wohnungen Miete

Wohnungen Mietpreise

Preisspanne

Trend

	von	bis	
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	6,12 €/m ²	8,80 €/m ²	→
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	7,65 €/m ²	10,50 €/m ²	→
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	9,88 €/m ²	11,90 €/m ²	↗
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	11,22 €/m ²	13,00 €/m ²	→
Qualitätsstufe 5 – Premium	11,96 €/m ²	13,50 €/m ²	→

Kaufpreise Würzburg Landkreis (Umland + 10 km bis 30 km)

Trend – Entwicklung zum Vorjahr

-  Preise sind gestiegen
-  Preise sind leicht gestiegen
-  Preise sind unverändert
-  Preise sind leicht gesunken
-  Preise sind gesunken

Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard

Ein einfaches Haus mit hohem Renovierungsstau in keiner Premium Lage

Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert

Ein solides Haus mit kleineren Abstrichen, entweder modernisierungsbedürftig, kleines Grundstück, kleines Haus oder in schlechter Lage

Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität

Einzug ohne großen Aufwand, verfügt über gute Rahmenbedingungen, großes Grundstück, gute Bauweise – kleine Makel erlaubt

Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität

Modernes Haus mit qualitativer Bauweise, angemessenem Grundstück und guter Lage in Würzburg

Qualitätsstufe 5 – Premium

Top Wohnlage, gute Bauweise, selten verfügbar



Häuser Kauf

Häuser Kaufpreise

Preisspanne

Trend

	von	bis	
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	75.600,00 €	184.800,00 €	
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	155.800,00 €	282.900,00 €	
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	228.000,00 €	360.000,00 €	
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	352.600,00 €	475.600,00 €	
Qualitätsstufe 5 – Premium	481.600,00 €	997.600,00 €	



Wohnungen Kauf

Wohnungen Kaufpreise

Preisspanne

Trend

	von	bis	
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	1.134,00 €/m ²	1.709,40 €/m ²	
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	1.353,00 €/m ²	2.542,00 €/m ²	
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	2.164,80 €/m ²	2.704,00 €/m ²	
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	2.656,80 €/m ²	3.567,00 €/m ²	
Qualitätsstufe 5 – Premium	3.311,00 €/m ²	3.973,20 €/m ²	



Wohnungen Miete

Wohnungen Mietpreise

Preisspanne

Trend

	von	bis	
Qualitätsstufe 1 – einfacher Standard	6,32 €/m ²	8,98 €/m ²	
Qualitätsstufe 2 – mittlerer Wohnwert	8,08 €/m ²	10,10 €/m ²	
Qualitätsstufe 3 – gehobene Qualität	9,80 €/m ²	11,31 €/m ²	
Qualitätsstufe 4 – überdurchschnittliche Qualität	10,91 €/m ²	12,55 €/m ²	
Qualitätsstufe 5 – Premium	11,88 €/m ²	13,37 €/m ²	

Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt?

Von 2010 – 2021 kannte der Immobilienmarkt nur eine Richtung und zwar nach oben. Mit Corona, dem Krieg in der Ukraine und der damit verbundenen Inflation begannen die Preise stark zu fallen.

Der Immobilienverband IVD ist optimistischer in Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt 2023 als die allgemeine Stimmung. Insbesondere bei neuen energieeffizienten Häusern und Wohnungen bleiben die Preise relativ stabil. Eine allgemeine Erholung erhofft die Immobilienbranche für das vierte Quartal 2024.

Aktuell bestimmt eine große Verunsicherung bei Verkäufern und Käufern die Lage auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Laut einer Studie des Immobilienverbands Deutschland (IVD) ist die Vermarktungsdauer gestiegen und die Anzahl der Kaufabschlüsse deutlich zurückgegangen. Nahezu überall sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gesunken. Die Ursachen hierfür sind gut bekannt: steigende Zinsen, Inflation, höhere Kosten für Baumaterialien und die globalen Konflikte.

Was kostet eine Immobilie für den Kaufinteressenten vor und nach dem Zinsanstieg?

Um zu verstehen, warum die Preise stark gefallen sind, genügt in der Regel ein Blick auf die Finanzierungskosten für Immobilienerwerber. Angenommen, eine Familie plante den Erwerb eines Hauses für 400.000 €: Vor dem Zinsanstieg mussten sie mit einer Annuität von ca. 3,3% rechnen (2,3% Tilgung, 1% Zinsen), vorausgesetzt, dass ihr Eigenkapital die Kaufnebenkosten abdeckte. In diesem Beispiel waren 40.000 €, was 10% des Kaufpreises entsprach, ausreichend. Die monatliche Belastung für den Kredit lag bei 1.100 €. Allerdings sollte diese monatliche Belastung höchstens ein Drittel des monatlichen Nettogehalts betragen. Die Familie hätte also über ein monatliches Nettogehalt von 3.300 € verfügen müssen.

Im Jahr 2023 verfügten etwa 67,9% der DINKs (Double Income No Kids) über ein Haushaltsnettoeinkommen von 3.500 Euro oder mehr. In der deutschen Gesamtbevölkerung lag dieser Anteil zu diesem Zeitpunkt bei rund 44,8%. Zusätzlich hatten 12,2% der deutschen Bevölkerung ein Nettoeinkommen von 3.000 bis 3.500 €. Ein beachtlicher Teil der Bevölkerung war daher in der Lage, ein Haus für 400.000 € zu erwerben.

Schauen wir nun auf die aktuellen Verhältnisse: Hier sollte eine Familie ein Eigenkapital von ca. 20% vorweisen können, was ungefähr 80.000 € an liquiden, verfügbaren Mitteln und einem zusätzlichen Aufwand von etwa 40.000 € entspricht. Durch das höhere Eigenkapital reduziert sich die Finanzierungssumme, allerdings steigt die Annuität mit 4% Zinsen und 2% Tilgung deutlich auf 6% an. Das bedeutet eine monatliche Kreditbelastung von 1.800 € – somit 700 € mehr pro Monat. Das Familieneinkommen sollte nun bei mindestens 5.400 € Netto pro Monat oder höher liegen. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an das Eigenkapital und das monatliche Einkommen scheiden nun viele potenzielle Interessenten aus.

Was bringt die Zukunft?

Ein Blick in die Zukunft ist natürlich gewagt. Im Weltgeschehen kann viel passieren und die Märkte sind vernetzt, wie nie zuvor in der Gesellschaft. Der Wohnatlas 2023 der Postbank bietet eine umfassende Analyse der aktuellen Immobilienpreise und ihrer Prognose bis 2035. Laut der Studie werden für knapp die Hälfte der Regionen inflationsbereinigt sinkende Preise für Wohneigentum erwartet. Etwa zehn Prozent dieser Gebiete prognostizieren stagnierende Preise, während in 43 % der deutschen Regionen, besonders in den Metropolen und ihrem Umland, moderate Preisanstiege erwartet werden. Doch was passiert kurzfristig 2024?

Drei mögliche Entwicklungen – der Blick in die Glaskugel

Szenario 1

Preise steigen

Verschiedene Faktoren deuten auf eine mögliche Preiserhöhung hin, jedoch fehlen noch entscheidende Marktveränderungen, um dies zu bestätigen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das derzeitige Angebot deutlich. Diese Diskrepanz wird durch einen konstanten Zustrom von Menschen bei gleichzeitig stagnierendem Neubau weiter verstärkt. Darüber hinaus bleiben barrierefreie Wohnungen sowie solche in zentraler Lage mit guter Infrastruktur weiterhin knapp am Markt. Die derzeitige Zinslage, gepaart mit einem vorhanden hohen Preisniveau, ermöglicht nur einer kleinen Gruppe von Interessenten den Erwerb von Immobilien; die Mehrheit sucht vermehrt auf dem Mietmarkt. Um einen Übergang von leicht fallenden zu steigenden Immobilienpreisen zu erleben, müsste der Kreditzins weiter sinken. Bis Ende 2023 hat sich der Bauzins bereits auf etwa 3,5 % reduziert und es zeigt sich eine verbesserte Stimmung auf dem Markt. Eine deutliche Preiserhöhung im Jahr 2024 ist jedoch unwahrscheinlich; einige Prognosen deuten erst ab dem dritten Quartal 2024 auf einen moderaten Anstieg hin. Unsere Erwartungen tendieren jedoch eher zu Szenario 2.

Szenario 2

Preise stagnieren bzw. fallen leicht

Im Verlauf von 2023 verzeichneten Immobilienverkäufe ein historisches Tief, da potenzielle Käufer Schwierigkeiten hatten, Finanzierungen von Banken zu erhalten. Dies führte dazu, dass Angebotspreise stark nachverhandelt werden mussten. Der resultierende Druck auf Eigentümer und Makler nahm zu, während Bauträger vermehrt Insolvenz anmeldeten aufgrund hoher Baukosten und geringer Verkaufszahlen. Diese Entwicklungen führten zu einer spürbaren Abkühlung des Marktes und zu einem Rückgang der Immobilienpreise im Verlauf von 2023. Derzeit haben potenzielle Käufer wiederum eine stärkere Verhandlungsposition inne. Banken offerieren Kredite zu einem Zinssatz von 3,5 bis 4,5%, was die Obergrenze für den Kaufpreis der Interessenten festlegt. Darüber hinaus schüren Diskussionen über das Gebäudeenergiegesetz und Haushaltsdebatten Unsicherheit in der Bevölkerung. Die aktuelle Lage, geprägt von Unsicherheiten, Sanierungsvorschriften und leicht rückläufigen Zinsen, führt zu stagnierenden oder sogar leicht rückläufigen Immobilienpreisen. Angesichts dieser Umstände erwarten wir derzeit stagnierende Preise für das Jahr 2024.

Szenario 3

Preise fallen stark ab

Das Szenario mag auf den ersten Blick unwahrscheinlich erscheinen. Aktuell verzeichnen die Zinsen eine Abwärtskorrektur, während die Inflationserwartungen sinken und das Leben trotz der fortwährenden Herausforderungen durch Corona weitgehend normal verläuft. Ein signifikanter Preisverfall würde eine weitere Verschlechterung der Marktbedingungen erfordern. Das Zinsniveau stellt einen der bedeutendsten Hebel dar, der maßgeblich den Preis beeinflusst. Die Zinsen sind stark mit der Inflation verbunden, wobei hohe Inflation in der Regel mit erhöhten Kreditzinsen bekämpft wird. Weltweit bestehen unerwartet viele Möglichkeiten, um globale Krisen auszulösen. Vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie hätte niemand sich vorstellen können, dass ein Virus das gesellschaftliche Leben zeitweise zum Erliegen bringen würde. Zudem besteht die Möglichkeit einer Ausweitung des russischen Angriffskrieges auf Teile Europas, während die Klimakrise durch extreme Wetterereignisse oder Dürren erhebliche Schäden an Umwelt und Wirtschaft verursachen könnte. Auch geopolitische Veränderungen wie eine Besetzung Taiwans durch China sind denkbar. Die theoretischen Folgen reichen von Hyperinflation bis hin zu Nahrungsmittelknappheit und Krieg, doch sind sie wahrscheinlich? Wir hoffen und gehen davon aus, dass die Zukunft positiv sein wird und keine weiteren außergewöhnlichen Ereignisse die Gesellschaft belasten werden. Angesichts dieser Aspekte erscheint das dritte Szenario eher unwahrscheinlich.



Ruppert
Immobilien



Wir stellen uns vor ...

Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung als Immobilienhändler in Würzburg und Umgebung eine umfangreiche Expertise. Wir möchten Sie daher gerne in allen Belangen, die Ihren Immobilienverkauf betreffen, unterstützen. Hierfür ist eine Kompetenz in vielen Bereichen nötig. Wir führen Sie individuell und kenntnisreich durch die Bürokratie, das Marketing und berücksichtigen alle gesetzlichen Vorgaben.

Die fachgerechte Ermittlung des Kaufpreises, neueste Werbetechniken oder die hauseigene Medienagentur sind nur ein Teil unseres starken Konzepts. Wir stellen sicher, dass der vollständige Verkaufsprozess problemlos verläuft und zu Ihrer vollen Zufriedenheit abgeschlossen wird.

Weitere Informationen und Referenzen zu unserem Unternehmen finden Sie unter: www.immobilien-ruppert.de

Unser Erfolgskonzept beim Verkauf Ihrer Immobilie

1

Faktencheck der Immobilie

- + Besichtigung Ihrer Liegenschaft
- + Datenaufnahme zur Immobilie
- + Unterlageneinholung
- + Wertschätzung der Immobilie

2

Aufbereitung

- + professionelle Objektbilder
- + virtueller 360° Rundgang
- + Aufbereitung des Marketings
- + Online & Printmedien
- + Erstellung eines Kundenordners für den Abwicklungsprozess

3

Veröffentlichung

- + Kaufpreisermittlung und mit Abstimmung mit Ihnen
- + Marketingkonzept
- + professionelles Verkaufsexpose
- + Onlineschaltung Ihrer Immobilie

4

Die Kaufinteressenten

- + Filtern der potenziellen Käufer
- + virtueller 360° Rundgang
- + Beratungstermin
- + professionelle Einzelbesichtigungen der Immobilie

5

Erfolgreiche Vermittlung

- + sichere Kaufpreisverhandlung
- + Finanzierungscheck
- + Abstimmung des notariellen Kaufvertragentwurfs
- + erfolgreicher Notartermin
- + Übergabe der Liegenschaft



»Der Erfolg eines Verkaufs liegt in den richtigen Zutaten: Zeit. Sympathie. Fachwissen. Werbung.«

Wir unterstützen Sie beim Verkauf der Immobilie vielseitig und mit Freude. Es kommt nicht oft im Leben vor, dass die eigene Immobilie den Besitzer wechselt und der Verkauf einer Immobilie stellt oft eine hohe finanzielle Transaktion dar. Hierbei ist ein verlässlicher Partner eine wichtige Stütze. Wir helfen Ihnen gerne und nehmen Ihnen die Vermarktung der Immobilie vollständig ab. Nach einer professionellen und kostenfreien Wertermittlung beginnen wir ein Verkaufskonzept zu entwickeln. Hierbei erklären wir Ihnen Schritt für Schritt den Ablauf und beziehen Ihre Wünsche in das Konzept mit ein. Unsere Prozesse sind routiniert und werden laufend optimiert um ein ideales Ergebnis zu erzielen. Die Erfahrung und die Erfolge zeigen, dass wir wissen worauf es beim Verkauf ankommt. Als junggebliebenes Unternehmen setzen wir neben den klassischen Verkaufskanälen auch modernste Marketinginstrumente ein. Ob Anzeige im örtlichen Gemeindeblatt oder virtueller 360 Grad Rundgang, ob Flyeraktion im Gebiet oder Onlinepräsenz im Portal – wir machen es mit Hingabe. Wir nehmen Geld in die Hand und scheuen keine Kosten um ein erfolgreiches Ergebnis zu erzielen. Denn am Ende ist Ihr Erfolg auch unser Erfolg. Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf, wir beraten Sie gerne!

Bauen – aus Leidenschaft und Tradition

Bereits seit Jahrtausenden besteht für den Menschen die Notwendigkeit sich eine Wohnstätte zur Erfüllung seines Grundbedürfnisses zu schaffen. Damit aus einer Wohnung auch ein „Zuhause“ wird, braucht es seit jeher Baumeister, die sich der Bauaufgabe mit Sachverstand, Leidenschaft und Hingabe stellen. Nachweislich in sechster Generation nehmen wir diese Herausforderung gerne an!

Von der Entwicklung erster Ideen, z.B. zur Revitalisierung von Altorten oder Gebäuden, über die Bewertung von Grundstücken und Immobilien, bis hin zur Planung und Realisierung aller Hochbauvorhaben sind wir gerne Ihr kompetenter Partner und Ansprechpartner in allen Projektphasen. Durch einen vertrauensvollen Umgang mit allen Beteiligten innerhalb des Bauprojekts streben wir stets das bestmögliche Ergebnis an.

Unsere gute Vernetzung und Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern in Handwerk und Bauindustrie hilft uns bei der Umsetzung Ihrer Vorhaben, mit größtmöglicher Termin- und Kostentreue. In der Bewertungspraxis greifen wir gerne auf die fundierte Erfahrung und Expertise unserer Immobilienprofis der Ruppert Immobilien GmbH zurück.

In unserem Ingenieur- und Sachverständigenbüro stehen die Wünsche der Kunden und der Bauherrschaft für die Verwirklichung ihrer Bauvorhaben seit über 25 Jahren stets im Vordergrund - aus Leidenschaft und Tradition!

Kontakt

Rüdiger Amthor
Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Buchenhölstraße 6
97753 Karlstadt-Stetten

09360 99 39 074
info@ruediger-amthor.de
www.ruediger-amthor.de

Gutachten

Verkehrswertgutachten

- Verkehrswertgutachten
- Wertgutachten für Zwangsversteigerungen
- Mietwertgutachten
- Wertermittlungen im Denkmalschutz, kontaminierter Grundstücke und von Erbbaurechten
- Wertermittlung von Wohn-, Nießbrauchrechten und Leibrenten
- Wertermittlung von Leitungs- und Wegerechten und Baulasten
- Betriebswirtschaftliche Bewertungsverfahren (DCF u.a.)

Bauplanung

Alle Leistungsphasen nach HOAI

- Projektentwicklung & Bestandsaufnahmen
- Beurteilung der Bausubstanz
- Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung / Werkplanung
- Ausschreibungen, Vorbereitung & Mitwirkung bei Vergabe
- Bauleitung, Objektüberwachung
- Dokumentation, Kostenkontrolle
- Erstellung von Wohnungsaufteilungsplänen und Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bautechnische Nachweise
- Brandschutzkonzepte und Brandschutznachweise
- Sicherheits- und Gesundheitsschutz auf Baustellen

Baubegleitung

Controlling von Baustelle & Bauvorhaben

Sind Sie auf der Suche nach einem zuverlässigen Partner, der Sie bei der Realisierung Ihres Schlüsselfertigprojektes objektiv und professionell berät und dabei Kosten und Bauzeiten für Sie im Blick behält? Dann sind Sie hier genau richtig! Sprechen Sie uns an!

Ortsentwicklung & Denkmalschutz

Innenentwicklung - für uns eine Herzensangelegenheit

- Konzepte zur Innenentwicklung und Belebung von Ortskernen
- Projektsteuerung schwieriger innerörtlicher Immobilien
- Objektplanung denkmalgeschützter Gebäude

Impressum



**Ruppert
Immobilien**

Ruppert Immobilien GmbH
St.-Benedikt-Straße 1A
97072 Würzburg

t: 0931 809914-10

info@immobilien-ruppert.de
www.immobilien-ruppert.de

**ruediger
amthor** | ■ ■ ■

Rüdiger Amthor
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Buchenhöllstraße 6
97753 Karlstadt-Stetten

09360 99 39 074

info@ruediger-amthor.de
www.ruediger-amthor.de

***Konzeption, Gestaltung,
Fotografie & Bildbearbeitung***

Kristina Ruppert
Kommunikationsdesign B.A.
m: 0176 80131708
www.kristinaruppert.com

Fotografie & Bildbearbeitung

Tatjana Schmid
Fotografin / Informationsdesignerin M.A.
schmidtatjana@gmx.net

Texte & Korrektur

Ruppert Immobilien GmbH
Rüdiger Amthor
Ingenieur- und Sachverständigenbüro

