

Aktuelle Entwicklungen am Immobilienmarkt

April 2024

Vincent Kotsch

Geschäftsführer VR-ImmoService Mainfranken GmbH

Das Team



Mitarbeitende:

- 2 Geschäftsführer
- 5 (bald 8) Immobilienmakler/innen
- 4 Assistent/innen

Betreuungsgebiet:

- Würzburg
- Landkreis Würzburg
- Kitzingen
- Ochsenfurt
- Bütthard – Gaukönigshofen
- Höchberg
- Estenfeld – Bergtheim

Unsere Kernkompetenzen

Vermittlung von

- Grundstücken
- Eigentumswohnungen
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser

- Projektentwicklung
- Neubauprojekte
- Spezialimmobilien (z.B. Pflegeimmobilien)
- Immobilien zur Kapitalanlage

Was ist DER Immobilienmarkt?

Entwicklungsstand

- Bauland / Baurecht?
- bebaut / unbebaut
- Neubau
- Altbau (sanziert / unsaniziert?)

Regionen

- lokal
- **regional**
- national
- international

Nutzungsart

- **Wohnen**
 - **Wohnung, Haus**
- Spezialimmobilien
- Gewerbe

Vertragsart

- **Kauf**
- Miete
- Erbpacht

Die größten Einflussfaktoren

- Entwicklung der Darlehenszinsen
- Allgemeine „Sicherheit“ / Unruhe
- Energiepolitik
- Bau- oder Sanierungskosten

Einflussfaktor Zinsentwicklung

- 2010 – 2024
- 10 Jahre Zinsbindung



Einflussfaktor „Allgemeine Sicherheit“ / Unruhe

Bilder aus den Nachrichten / Zeitungen

Einflussfaktor Energiepolitik

- Gebäudeenergiegesetz
- Heiz- und Unterhaltungskosten
- Welche Heizung ist die Richtige?
- Energetische Sanierung JA oder NEIN

Einflussfaktor Bau- und Sanierungskosten

- Hohe Sanierungskosten
- Kaum Neubautätigkeiten
- Wenn sanieren, dann richtig...

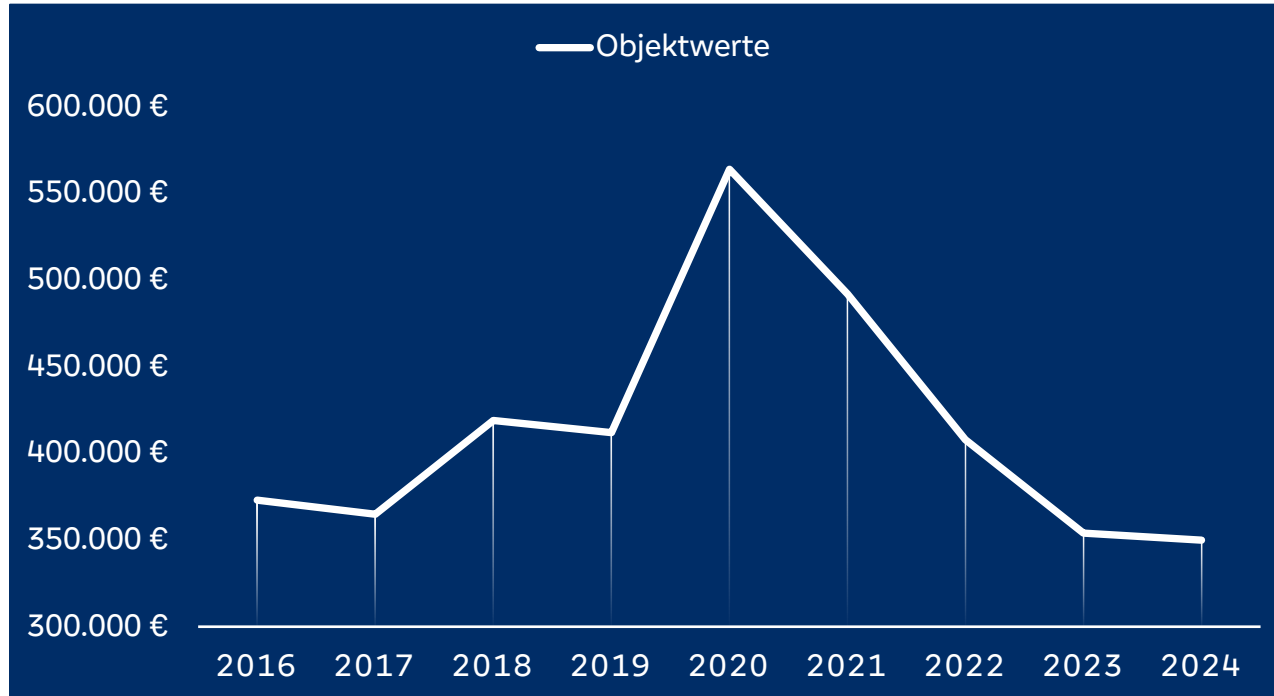
Wie hat sich der Immobilienmarkt in Bayern
und in der Region Würzburg entwickelt?

Wohnimmobilie | Kauf

Immobilienumsätze Bayern 2003 – 2023



Objektwerte bei ähnlicher Stückzahl – Haus kauf Stadt und Landkreis Würzburg



Aktuelle Marktsituation

- Nachfrage ist vorhanden
- Weiterhin „günstige“ Bauzinsen
- Bestandsimmobilien werden gekauft
- Vermarktungsdauer hat sich verlängert
- Kaufpreise haben sich stabilisiert
- Wenig Neubautätigkeiten

Ein Blick in die Glaskugel...



Ihre Fragen...

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

