



Wohnimmobilien- Marktbericht Region Mainfranken



Würzburg, Schweinfurt, Bad Kissingen

Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

Juli 2024

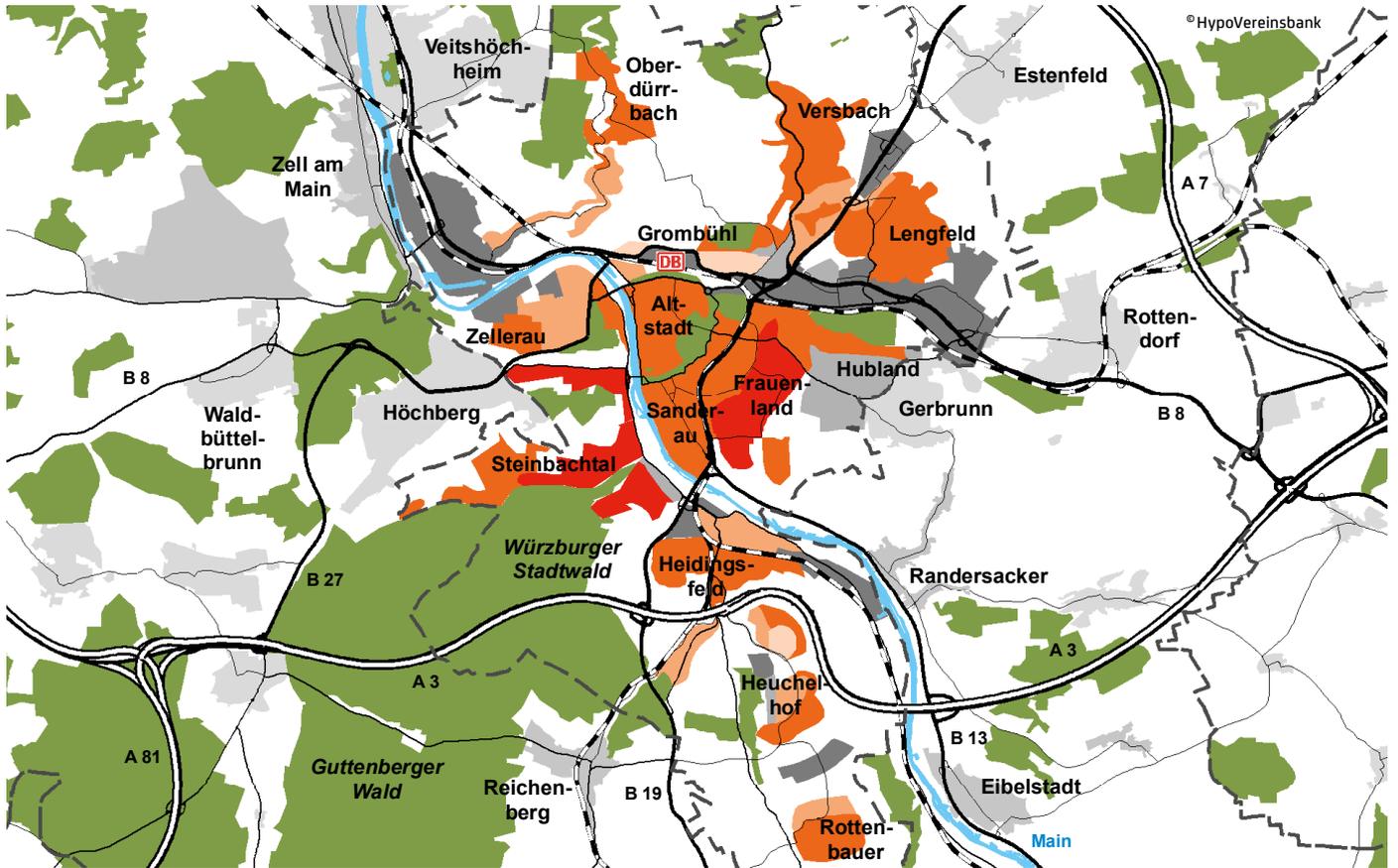


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf
hvb.de/immobilien-marktberichte

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt Stadt Würzburg: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	13,50–16,50 ↗	12,00–14,00 ↗	10,00–12,50 ↗	9,00–10,50 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/m ² Wfl. Trend	5.500–6.100 ↘	4.900–5.700 ↘	4.200–5.000 ↘	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	3.400–4.600 ↘	3.000–3.600 ↘	2.700–3.200 ↘	2.200–2.800 ↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	660–920	610–680	480–620	400–500
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	570–720	520–590	440–530	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	500–590	430–510	390–450	geringes Angebot
Bauland ⁶ (in €/m ²)	600–870	480–610	340–490	270–350

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

3 mit ca. 140 m² Wohnfläche

4 mit ca. 125 m² Wohnfläche

5 mit ca. 115 m² Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: Juni 2024; ©HypoVereinsbank

Die Marktübersicht– Stadt Würzburg

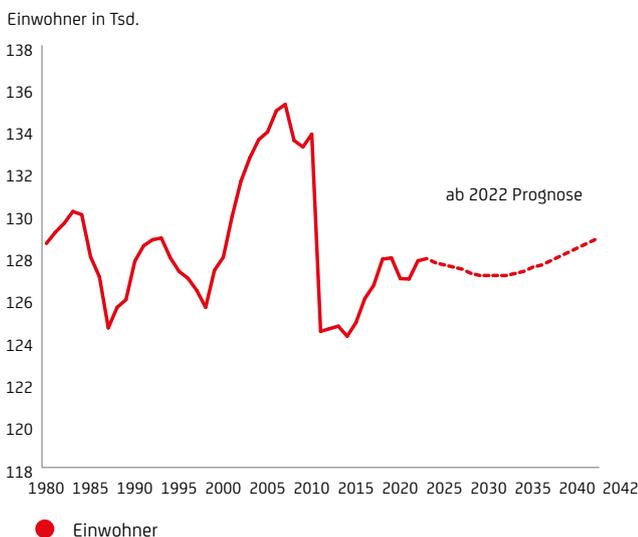
RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Universitätsstadt Würzburg am Main ist mit rund 127.600 Einwohner:innen Wirtschafts- und Verwaltungszentrum der Region Unterfranken. Die siebtgrößte Stadt in Bayern verfügt neben einem starken Dienstleistungssektor über wirtschaftliche Schwerpunkte im Bereich Forschung, Lehre (Universität) sowie Industrie. Aber auch der Weinanbau ist weit über die Grenzen hinaus bekannt. Die Arbeitsmarktlage zeigt sich mit einer Quote von 4,0 % im deutschlandweiten Vergleich recht stabil.
- Würzburg ist ein bedeutender Knotenpunkt für den Schienen- und Autoverkehr (ICE-Bahnstrecke; A 3, A 7, A 81) und verfügt somit über eine sehr gute Erreichbarkeit.
- Die Mainstadt durchlebte Anfang der 2000er-Jahre eine Wachstumsphase. Seither ist die Einwohnerzahl mit leichten Schwankungen weitgehend konstant. Die letzte Prognose des Landesamtes für Statistik erwartet für die Zukunft kaum weitere Veränderungen des Einwohnerstandes. Die starke Zuwanderung – vor allem aus der Ukraine – gleicht die Effekte der negativen demografischen Entwicklung bislang weitgehend aus.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der Wohnungsmarkt ist gut zwei Jahre nach der abrupten Zinswende weiterhin von einer Verunsicherung und deutlich spürbaren Zurückhaltung geprägt. Wenige Kaufabschlüsse, längere Vermarktungszeiten und weitere Preisabschläge in vielen Segmenten und Lagen sind nach wie vor marktbestimmend.
- Die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen wurden zeitversetzt erst im Jahr 2023 wirksam. Spürbare Preisanpassungen prägten das vergangene Immobilienjahr. Angesichts des sehr schwachen Marktgeschehens ist das exakte Ausmaß jedoch schwer zu bemessen und somit sind Preisangaben weiterhin mit Unsicherheiten behaftet.
- Die Immobilieninvestition hat im Zuge der Zinswende spürbar an Attraktivität verloren. Vor allem Kapitalanleger:innen überdenken ihre Anlagestrategie und halten sich deshalb zurück. Für Selbstnutzer:innen ist die Erschwinglichkeit einer Immobilie deutlich gesunken. Allerdings werden im Zuge der derzeitigen Zinsstabilität besonders eigenkapitalstarke Haushalte wieder aktiver und prüfen ihre Optionen.
- Die Bautätigkeit ist bereits seit kurz vor der Pandemie von geringeren Aktivitäten geprägt (rd. 270 WE p.a., 2019 – 2022). Damit bleibt der Neubau deutlich unter dem Bedarf, den die Stadt mit jährlich ca. 350 neuen Wohnungen für den Zeitraum 2020 bis 2025 beziffert hat. Vor allem wurden viel zu wenig Geschosswohnungen und hier insbesondere Mietwohnungen errichtet. Eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes konnte demzufolge bisher noch nicht erreicht werden.
- Würzburg ist als Wohnstandort beliebt. Das Flair einer traditionsreichen Universitätsstadt, die gute Infrastruktur, intakte soziale Strukturen, Naherholungsgebiete und ein umfangreiches kulturelles Angebot sind die wesentlichen Faktoren.

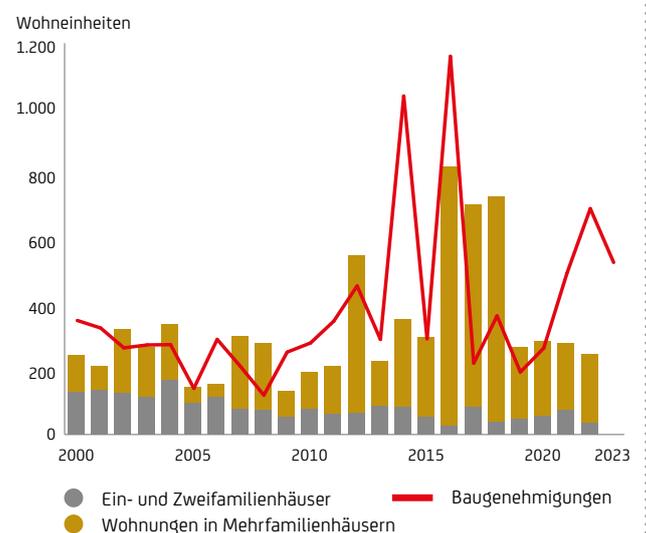
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND PROGNOSE WÜRZBURG



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

BAUTÄTIGKEIT IN WÜRZBURG

Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden (inkl. Wohnheimen)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Eigenheime und Baugrundstücke stellen ein wichtiges Marktsegment in der Mainstadt dar, vor allem für finanzkräftige Familien jungen bis mittleren Alters mit Kindern. Bei ihnen steht das Eigenheim in puncto Wohnwunsch häufig an erster Stelle.
- Eigenheime sind somit weiterhin gefragt, wenngleich die neuen Finanzierungsbedingungen vielfach den Kauf vereiteln – trotz gesunkener Preise.
- Das Angebot an Grundstücken ist seit Jahren rückläufig zugunsten eines verstärkten Geschosswohnungsbaus. Entsprechend schwach ist die Bautätigkeit (56 WE p. a., 2020–2022), die ebenfalls unter der ermittelten Bedarfszahl bleibt (rd. 80 WE). Interessent:innen weichen deshalb oftmals auf Umlandgemeinden aus, die über ein vielfältigeres Angebot an Bauparzellen und schlüsselfertigen Eigenheimen verfügen.
- Ältere Gebäude werden in größerer Zahl angeboten und sind zudem die oftmals preisgünstigere Alternative. Vor allem in Quartieren, in denen derzeit der Generationenwechsel stattfindet, werden Häuser verstärkt angeboten (Lindleinsmühle, Steinbachtal, Heuchelhof, Dürrbachtal).
- Altbauten stoßen jedoch nach wie vor auf Skepsis, insbesondere wenn größere Mängel vorliegen (v. a. energetischer Standard). Hier wird die bisherige Preiskorrektur häufig noch als unzureichend betrachtet.
- Trotz Priorisierung des Geschosswohnungsbaus soll auch zukünftig weiterhin Baugrund für Eigenheime ausgewiesen werden. Die Gebäude sollen jedoch kompakter und klimaangepasst konzipiert werden (Doppel- und Reihenhäuser).
- Dies erfolgt häufig auch auf Teilflächen bei größeren Vorhaben. So wurde gerade eine Tranche weiterer Grundstücke beim Großprojekt „Hubland“ vergeben. Hier stehen auch einige Reihenhäuser zum Verkauf („Hublands Stadt villen“ 21 Häuser). 2025 sollen nunmehr die letzten Flächen vermarktet werden (Verkauf und Erbpacht).

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Eigentumswohnungen haben im aktuellen Zinsumfeld ihren Status als Bestandteil des Vermögensausbaus weitgehend eingebüßt. Finanzierungen für die Eigennutzung wurden merklich erschwert. Entsprechend schwach läuft derzeit das Geschäft.
- Vor allem ältere Objekte haben bereits spürbare Preiskorrekturen erfahren. Stabiler behaupten sich Neubauwohnungen. Angesichts der gezahlten hohen Einstiegspreise für Grund und Boden sowie der erheblichen Baukosten nehmen Projektentwickler bisher lieber längere Vermarktungszeiten in Kauf, als größere Preiszugeständnisse zu machen.
- Eher kleinere Projekte in verschiedenen Stadtteilen dominieren das aktuelle Neubauangebot (u. a. „Viva“ / Zellerau 34 ETW, „K3“ / Heidingsfeld 13 ETW). Diese werden zu Preisen von bis zu 6.100 €/m² gehandelt.
- Am Bahnhof soll auf dem ehemaligen Postareal in größerem Umfang neuer innerstädtischer Wohnraum entstehen („Bismarckquartier / BIQ“, bis zu 400 WE, ab 2026).

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Die schwache Bautätigkeit betrifft auch das Mietwohnungssegment. Bereits seit 2020 wurden nur noch wenige Einheiten errichtet. Demgegenüber steht eine aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen gestiegene Nachfrage, zumal viele Kaufinteressent:innen derzeit ihren Kaufwunsch zurückstellen und im Mietmarkt verharren.
- Die Studierenden (rd. 33.000) an der ältesten Universität in Bayern stellen rund ein Viertel der Bevölkerung. Sie sind somit eine bedeutende Nachfragegruppe, vor allem bei Kleinwohnungen sowie WG-tauglichen Objekten (3- bis 4-Zimmer-Wohnungen) und das vorrangig in den zentralen Wohnlagen. In diesen Segmenten konkurrieren Wohngemeinschaften mit Familien um die wenigen Offerten.
- Angesichts minimaler Leerstände (1,7%, CBRE-empirica Leerstandsindex, 2022) steigen die Mieten kontinuierlich. In sehr guten Lagen liegen sie bei bis zu 16,50 €/m².

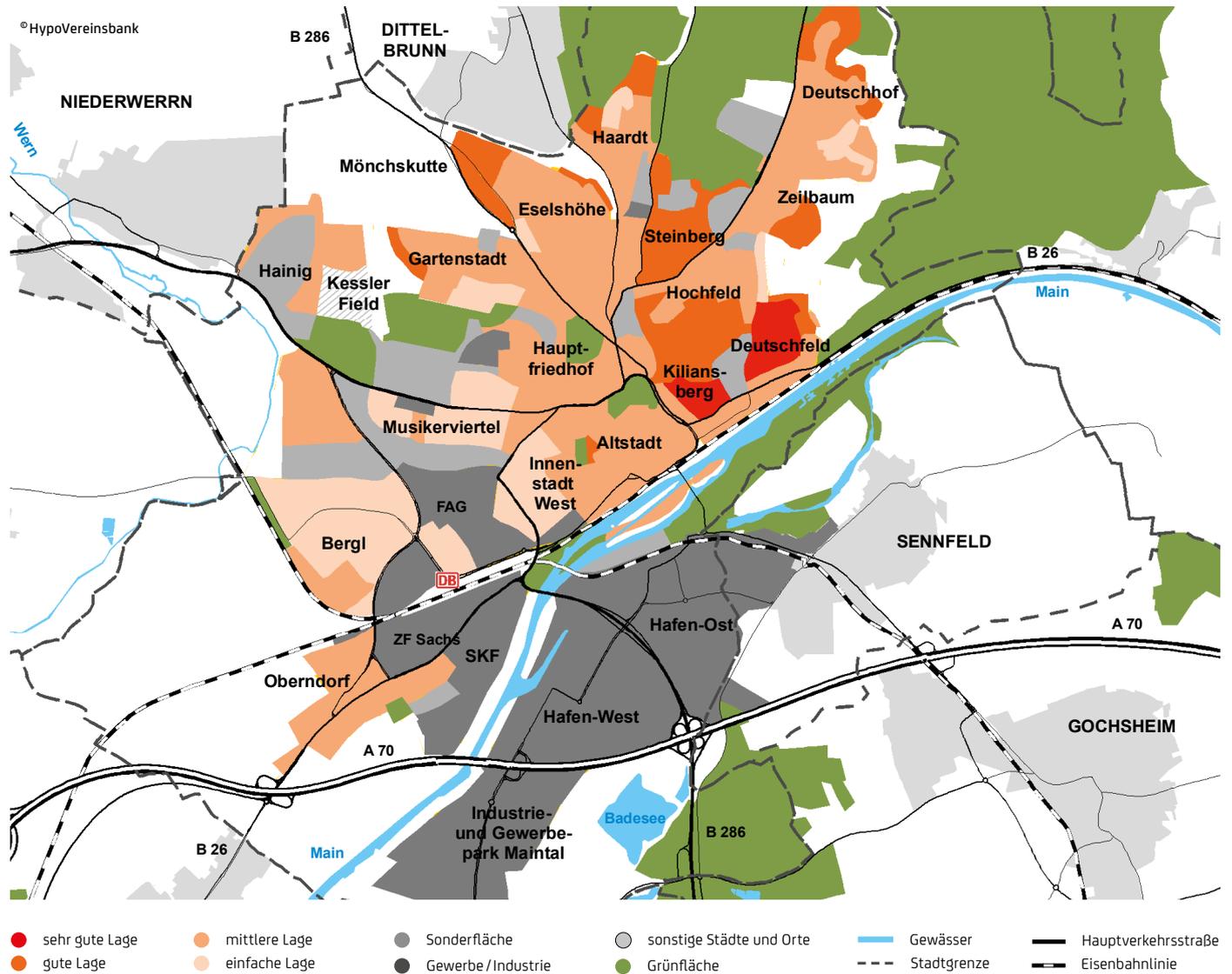
PERSPEKTIVEN

- Die Stadt zählt zu den klassischen deutschen Universitätsstädten mit einer entsprechend positiven Zukunftsperspektive. Das Marktumfeld bleibt auch mit Blick auf den stabilen Einwohnerstand und die solide Wirtschaft prinzipiell positiv.
- Voraussetzung für eine nunmehr nachhaltige Belebung des Käufermarktes ist neben einer Zinsstabilität oder gar sinkenden Zinssätzen eine Preiskorrektur, die den deutlich angezogenen Finanzierungskosten ausreichend Rechnung trägt.
- Der Preisrückgang hat sich im Zuge der sich momentan stabilisierenden Zinsen bereits spürbar abgeschwächt, in einigen Segmenten haben sich die Preise zuletzt stabilisiert. Ob dies schon das Ende des Preisabswungs bedeutet, bleibt abzuwarten.
- Wieder anziehende Preise sind zunächst für hochwertige Objekte und solche in begehrten Lagen zu erwarten. Weitere Preisabschläge könnten vor allem für energetisch unzureichend ausgestattete Einheiten oder Gebäude mit erheblichen Lage- oder sonstigen individuellen Objektmängeln jedoch noch länger an der Tagesordnung sein.
- Eine Entlastung des Mietwohnungsmarktes ist nicht in Sicht. Die Mieten dürften weiter anziehen.

Stadt Würzburg		Trend
Einwohnerstand (09 / 2023)	127.587	↔
Arbeitslosenquote (03 / 2024) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	4,0%	↔
Kaufkraftkennziffer Bundesdurchschnitt = 100	106,5	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2022)	247	↔

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Wohnheimplätzen

Wohnimmobilienmarkt Stadt Schweinfurt: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage / Ort	sehr gut	gut	mittel / einfach	Bad Kissingen
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	10,00–12,00 ↕	8,50–10,50 ↕	7,00–9,00 ↕	6,50–12,00 ↕
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend	4.300–4.900 ↗	3.700–4.400 ↕	geringes Angebot	3.000–4.500 ↕
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	2.700–3.300 ↕	2.300–2.800 ↕	1.500–2.400 ↕	1.400–3.200 ↕
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	500–620	440–520	360–450*	330–600
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	geringes Angebot	400–470	330–410*	300–530
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	360–410	300–370*	270–430
Bauland ⁶ (in €/m ²)	300–380	270–330	150–280*	100–330

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels bzw. Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

- 1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
 - 2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
 - 3 mit ca. 140 m² Wohnfläche
 - 4 mit ca. 125 m² Wohnfläche
 - 5 mit ca. 115 m² Wohnfläche
 - 6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7
- * geringes Angebot in einfachen Lagen

Die Marktübersicht – Stadt Schweinfurt

RAHMENBEDINGUNGEN

- Die kreisfreie Stadt liegt rund 40 Kilometer nordöstlich von Würzburg und bildet gemeinsam mit dieser den Wirtschaftsraum Mainfranken. Der traditionelle Industrie- (Maschinenbau und Großindustrie, u.a. ZF Friedrichshafen, Schaeffler Gruppe, Bosch Rexroth) und moderne Dienstleistungsstandort (u.a. Kreisverwaltung) ist auch aufgrund seiner Hochschul- und Forschungseinrichtungen (rd. 3.100 Studierende) mit dem benachbarten Würzburg eng vernetzt.
- Seit der Wiedervereinigung nimmt das Oberzentrum eine zentrale Lage mit einer vorteilhaften Verkehrsanbindung (A 7, A 70, A 71, Hafen) ein. Dies hat für günstige Arbeitsmarktbedingungen gesorgt, die seither insgesamt solide sind.
- Die Einwohnerzahl steigt seit Mitte der 2010er-Jahre mit Ausnahme der pandemiegeprägten Jahre wieder leicht an. Die fortschreitende Überalterung soll laut der letzten Prognose bis 2042 jedoch zu einem nur leichten Einwohnerrückgang auf 52.400 Personen führen. Allerdings sorgt seit der Prognoseerstellung vor allem die Zuwanderung der Geflüchteten aus der Ukraine für einen deutlich höheren Bevölkerungsstand als vorhergesagt.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

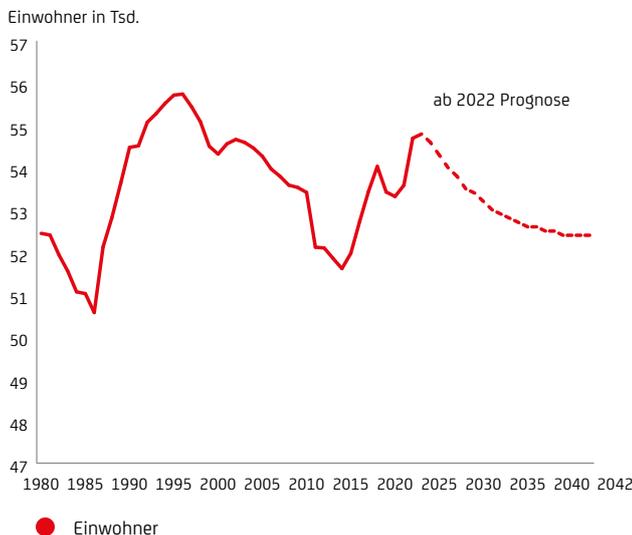
- Das Stadtbild ist noch deutlich von der Industrie geprägt (großflächige Industrie- und Gewerbeareale, hoher Anteil Mehrfamilienhaussiedlungen in einfachen / mittleren Lagen). Höherwertige Wohnviertel befinden sich in den Hang- und Höhenlagen bzw. am nördlichen Stadtrand.
- Die Phase steigender Kaufpreise und kurzer Vermarktungszeiten sind auch in Schweinfurt mit dem Zinssprung zu Ende gegangen. Nunmehr bestimmt ein sehr ruhiges Geschehen den Wohnimmobilienmarkt, was bereits zu deutlichen Preiskorrekturen geführt hat.

- Die Bautätigkeit ist 2022 parallel dazu eingebrochen, vorrangig im Geschosswohnungsbau. Dagegen zeigten sich Teile der Bauwirtschaft damals noch unbeeindruckt von der Flaute im Bauwesen und erhielten 2022 eine hohe Zahl an Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen. Erst 2023 schlugen sich die ungünstigen Bedingungen in sehr geringen Baugenehmigungen nieder.
- Nach dem Abzug der US-Streitkräfte bieten die Flächen der ehemaligen Kaserne für den Wohnungsbau bedeutendes Potenzial. Nachdem die Entwicklung des ehemaligen Wohnquartiers „Askren Manors“ zum neuen Stadtteil „Bellevue“ (rd. 650 Wohneinheiten, überwiegend Geschosswohnungen) weit fortgeschritten ist, wird nunmehr an den Plänen für das „Kessler Field“ gearbeitet. Im Zuge der Landesgartenschau 2026 soll das Gelände einer städtebaulichen Entwicklung unterzogen werden. In einem durchmischten Wohnquartier könnten u.a. 60 Bauplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ausgewiesen werden.
- Insgesamt ist das Preisniveau im Vergleich zu Würzburg deutlich niedriger.

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Die starke Marktverunsicherung ist auch hier zu spüren. Obwohl Eigenheime hoch in der Käufergunst stehen, werden weniger Häuser gehandelt. Die Immobilienpreise haben entsprechend dem Abwärtsdruck bereits nachgegeben – je schlechter die Objekteigenschaften, desto stärker.
- Die sehr geringe Zahl neu gebauter Eigenheime ist nicht nur den verschlechterten Rahmenbedingungen, sondern auch dem ausgeprägten Mangel an Bauland für den individuellen Hausbau geschuldet. Dennoch werden immer wieder Areale u.a. als Teilstücke größerer Entwicklungen ausgewiesen. Gerade ist eine Tranche in Bellevue vergeben worden, 2025 stehen hier weitere Grundstücke zum Kauf oder zur Erbpacht an.

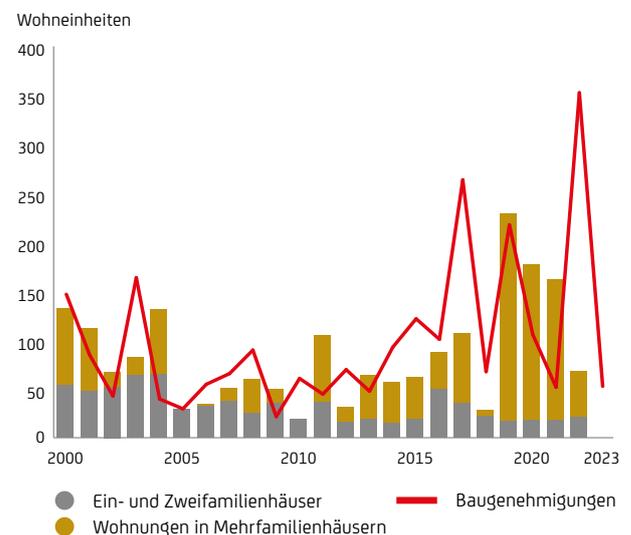
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND PROGNOSE SCHWEINFURT



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

BAUTÄTIGKEIT IN SCHWEINFURT

Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden (inkl. Wohnheimen)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Ein ruhiges Marktgeschehen ist auch zwei Jahre nach der Zinswende marktbestimmend, obwohl die gesunkenen Kaufpreise den Wohnungserwerb prinzipiell wieder leistbarer gemacht haben.
- Vor allem in Bellevue sind in den vergangenen Jahren immer wieder Neubauprojekte realisiert worden (aktuell: u.a. Kohlhoff-Carré 18 ETW). Die Spitzenpreise liegen derzeit bei 5.000 €/m².
- Bestandswohnungen sind naturgemäß günstiger und die Preise haben zudem bereits mehrheitlich stärker als die für neue Wohnungen nachgegeben. Da die Bedeutung der energetischen Ausstattung merklich gestiegen ist, bleibt der Kaufpreis bei mangelhaften energetischen Standards vielfach immer noch verhandelbar.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der Mietwohnungsmarkt von Schweinfurt ist von deutlicher Anspannung gekennzeichnet und derzeit in besonderem Maße belastet. Die hohe Zahl der Schutzsuchenden aus der Ukraine sowie Haushalte, die ihre Kaufabsicht zurückstellen mussten, drängen auf bzw. verharren in diesem Marktsegment. Der Leerstand liegt weit unterhalb der notwendigen Fluktuationsreserve (1,6 %, CBRE-empirica-Leerstandsindex, 2022).
- Nachdem der Mietwohnungsbau vor allem im Zusammenhang mit der Realisierung des neuen Stadtteils Bellevue leicht angezogen hat (u.a. rd. 120 WE durch SWG Schweinfurt), wurden im letzten Berichtsjahr (2022) nur noch wenige neue Einheiten realisiert. Die extrem niedrigen Genehmigungszahlen von 2021/2022 lassen keine Belebung erwarten.
- Für attraktive innenstadtnahe Objekte sind die Mieten inzwischen auf bis zu 12,00 €/m² gestiegen.

PERSPEKTIVEN

- Der sehr geringe Leerstand und die weitgehend robuste Arbeitsmarktlage sind gute Rahmenbedingungen für ein prinzipiell noch stabiles Immobilienumfeld, wenngleich die sinkenden Einwohnerzahlen mittelfristig eine schwächere und die zunehmende Alterung eine veränderte Nachfrage (mehr kleinere, kostengünstige, barrierefreie Einheiten) erwarten lassen.
- Zuletzt sind in einigen Segmenten die Preise nicht mehr gefallen und es stellt sich die Frage, ob dies bereits das Ende der Immobilientalfahrt markiert. Die Experten sind uneins, es bleibt abzuwarten. Ältere Objekte mit Mängeln – insbesondere bei der energetischen Ausstattung – werden unabhängig davon aber wohl noch einige Zeit unter Abwärtsdruck bleiben. Die Mieten hingegen dürften weiter steigen.

Bad Kissingen

- Bad Kissingen ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Bekannter ist die Stadt jedoch als Staatsbad, welches seiner Altstadt und seinen Kuranlagen, die seit 2021 zum UNESCO-Welterbe gehören, zu den bekanntesten deutschen Kurstädten zählt.
- Reha-Kliniken und Betriebe aus der Gesundheitsbranche sowie das Gastgewerbe prägen somit die lokale Wirtschaft.
- Seit 2012 ist Bad Kissingen mit Ausnahme einer pandemiebedingten Unterbrechung erneut auf Wachstumskurs (23.209 Einwohner:innen, 09/2023). Langfristig sollte der Einwohnerstand wegen des demografischen Wandels jedoch wieder schrumpfen. Bereits heute leben in rund 35 % der Haushalte Menschen im Alter von über 65 Jahren. Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung werden das demografische Geschehen verstärkt bestimmen.
- Die Bautätigkeit war in den letzten Berichtsjahren (2021/2022) vergleichsweise lebhaft. Auch wenn der Fokus eher auf Geschosswohnungen gerichtet ist, wurden doch recht viele Eigenheime errichtet – mehr noch als im deutlich größeren Schweinfurt.
- Bauwillige müssen derzeit dennoch zumeist auf Baulücken ausweichen. In den gewachsenen Wohnlagen erreichen die Bodenpreise in den bevorzugten Lagen bis zu 330 €/m².
- Eigentumswohnungen ergänzen das Angebot für Eigennutzer:innen und Kapitalanleger:innen, die derzeit ebenfalls zurückhaltend agieren. Das Angebot ist nicht übermäßig. Neben einigen älteren Einheiten entstehen im aktuellen Umfeld nur vereinzelt Neubauprojekte mit Preisen von bis zu 4.500 €/m² (u.a. in der Kantstraße, 27 ETW).
- Dagegen steigen die Mieten immer weiter an. In sehr guten Lagen und für gute Objekte erreichen sie bei Neuvermietung bis zu 12 €/m².
- Als bevorzugte Wohngebiete gelten die Hanglagen sowie das Wendelinusviertel, das Rosenviertel sowie die Stadtteile Winkels und Arnshausen.

Annette Kremer / Ernst Wild

Stadt Schweinfurt		Trend
Einwohnerstand (09/2023)	54.932	↔
Arbeitslosenquote (03/2024) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	6,7 %	↔
Kaufkraftkennziffer Bundesdurchschnitt = 100	95,3	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2022)	68	↔

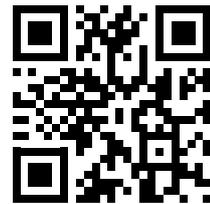
Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit

* inkl. Wohnheimplätzen

Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf hvb.de/immobilien**



IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

Privatkund:innen

Harald Plank

0172 8490240 | harald.plank@unicredit.de

Wealth Management & Private Banking

Werner Staus

0160 90420464 | werner.staus@unicredit.de

Geschäftskund:innen

Christoph Diemer

0160 8826309 | christoph.diemer@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkund:innen

Andreas Scheibl

089 378-30360 | andreas.scheibl@unicredit.de



wohnen heißt

wüstenrot

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München