Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Würzburg

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

Frühjahr/Sommer 2026



planethOme

Bild mit KI generiert



” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme

Würzburg

Die Stadt



Würzburg, die charmante Universitätsstadt am Main, begeistert mit einer harmonischen Mischung aus kulturellem Reichtum, landschaftlicher Schönheit und wirtschaftlicher Vitalität. Mit rund 128.000 Einwohnern und einer hohen Bevölkerungsdichte ist die Stadt ein lebendiges Zentrum in Bayern. Die größte Altersgruppe, die 18- bis 30-Jährigen, prägt das dynamische Stadtbild und sorgt für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Die Mietpreise sind bis Ende 2025 moderat gestiegen, was die Attraktivität für Investoren unterstreicht.

Würzburg auf einen Blick

Einwohner: **128.246**
Bevölkerungsdichte: **1.462 / km²**

Kaufpreisfaktor
25,3

Fläche
87,73 km²

Durchschnittsalter
42,6 Jahre

Wohneigentumsquote
28,3 %

Wohnungsquote
60,8 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Marktlage mit einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor von 25,3, der sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessante Investitionsmöglichkeiten bietet. Die Lebensqualität in Würzburg wird durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, exzellente Bildungseinrichtungen und eine pulsierende Kulturszene bereichert. Diese Faktoren machen Würzburg zu einem verlässlichen Immobilienstandort mit stabilem Potenzial für den Trend 2026.

Wohneigentumsquote Würzburg



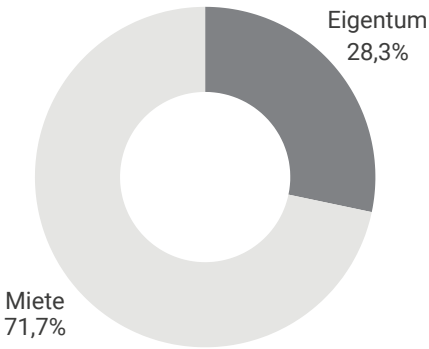
In Würzburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 71,7 %, was auf die Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Die Stadt ist geprägt von Mehrparteienhäusern, die 60,8 % der Immobilien ausmachen. Diese Struktur bietet Chancen, da der Mietmarkt stabil bleibt und eine konstante Rendite verspricht. Für Eigennutzer kann der Kauf einer Immobilie dennoch lohnend sein, insbesondere in Lagen nahe der Universität. Die Nachfrage nach Wohnraum, kombiniert mit der kulturellen Attraktivität der Stadt, schafft Möglichkeiten für Investitionen sowohl in Miet- als auch in Eigentumswohnungen.

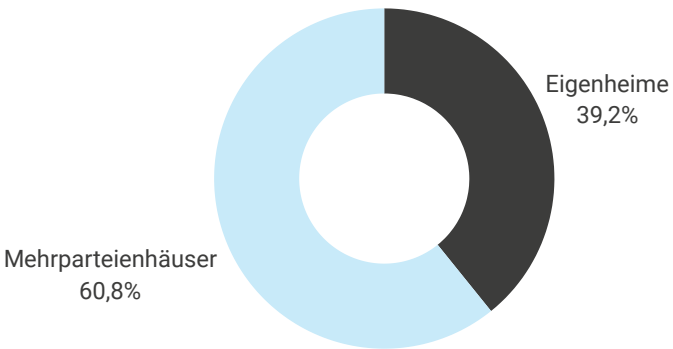
Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp[1]:

Mehrparteienhäuser





[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

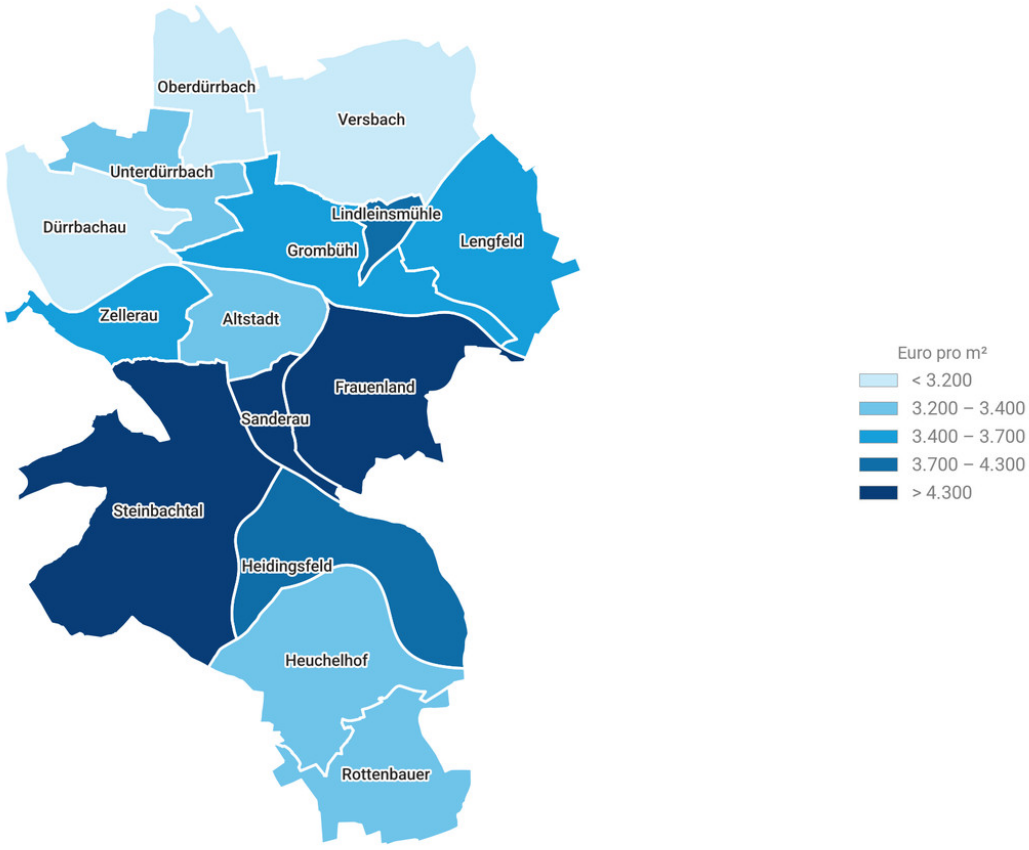
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Häusern

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser in Würzburg betragen Ende 2025 3.989 €/m², was im oberen Bereich liegt. Der Trend 2026 zeigt eine positive Entwicklung mit einem Anstieg von 3,1 %. Die Unterschiede in den Stadtteilen sind erheblich; insbesondere die Lage am Main treibt die Preise nach oben. Einige Stadtteile zeichnen sich durch hohe Preise aus, während andere günstigere Optionen bieten. Insgesamt bleibt Würzburgs Immobilienmarkt stabil, mit einem ausgewogenen Wachstum. Die Nachfrage nach Eigenheimen bleibt stark, was auf die anhaltende Attraktivität der Stadt als Wohnort hinweist.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**3.989 €/m²**
Trend 2026	**+3,1 %**

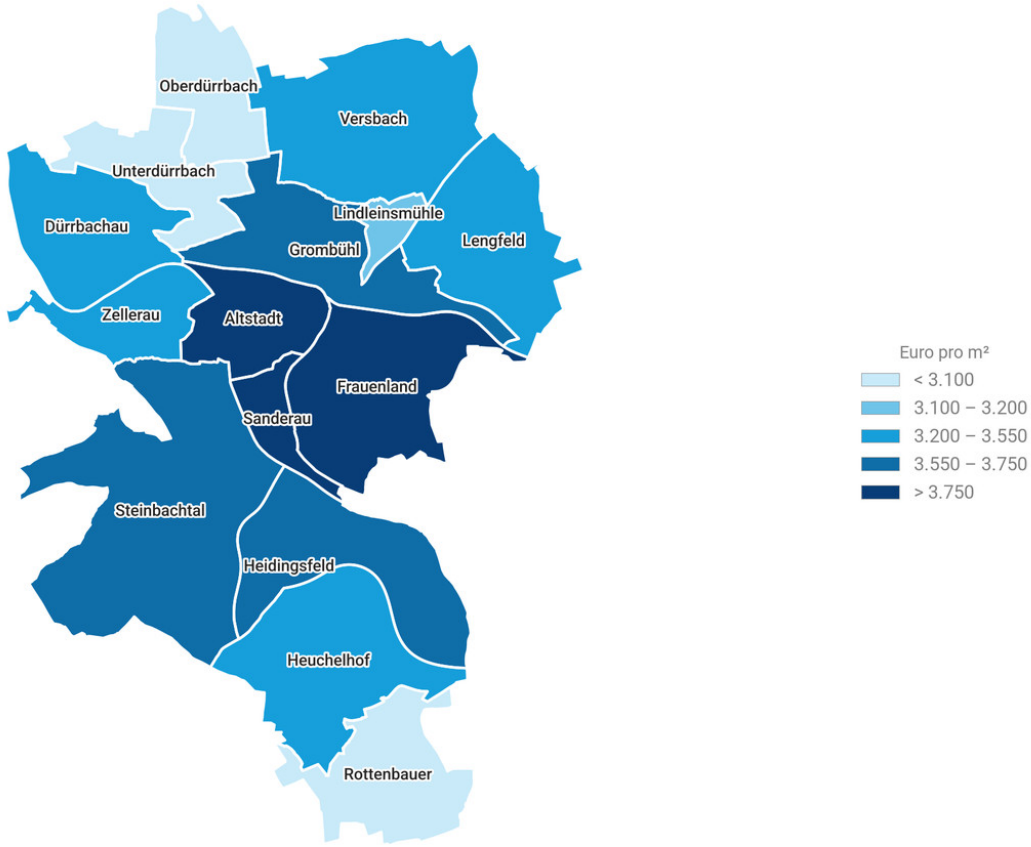


[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von
Wohnungen

Die Wohnungspreise in Würzburg zeigen Ende 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.633 €/m², was im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten liegt. Der Trend 2026 deutet auf ein moderates Wachstum von 2 % hin, was auf eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum schließen lässt. Die Lage bleibt ein entscheidender Preistreiber; Stadtteile in der Nähe der Universität und am Main weisen teils deutlich höhere Preise auf als andere. Trotz der Unterschiede ist der Markt insgesamt stabil, mit guten Investitionsmöglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger. Verglichen mit den Hauspreisen, die bei 3.989 €/m² liegen, sind Wohnungen eine etwas günstigere Option in Würzburg.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**3.633 €/m²**
Trend 2026	**+2,0 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble



Mietpreise von Häusern

Der Mietmarkt für Häuser in Würzburg zeigt eine dynamische Entwicklung. Mit einer durchschnittlichen Miete von 12,35 €/m² Ende 2025 sind die Preise im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 6,6 %, was die Stadt weiterhin attraktiv für Investitionen macht. Die Mietrendite von 3,7 % bietet Investoren eine interessante Perspektive.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**12,35 €/m²**
Trend 2026	**+6,6 %**

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Würzburg zeigt Ende 2025 einen soliden Durchschnitt von 12,25 €/m². Das Mietniveau liegt im oberen Bereich. Der Trend 2026 weist auf eine positive Entwicklung mit einem Anstieg von 6 % hin. Der Kaufpreisfaktor bietet Investoren interessante Perspektiven. Wohnungsmieten sind eine attraktive Option für Mieter, die ein lebendiges Umfeld schätzen.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**12,25 €/m²**
Trend 2026	**+6,0 %**

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

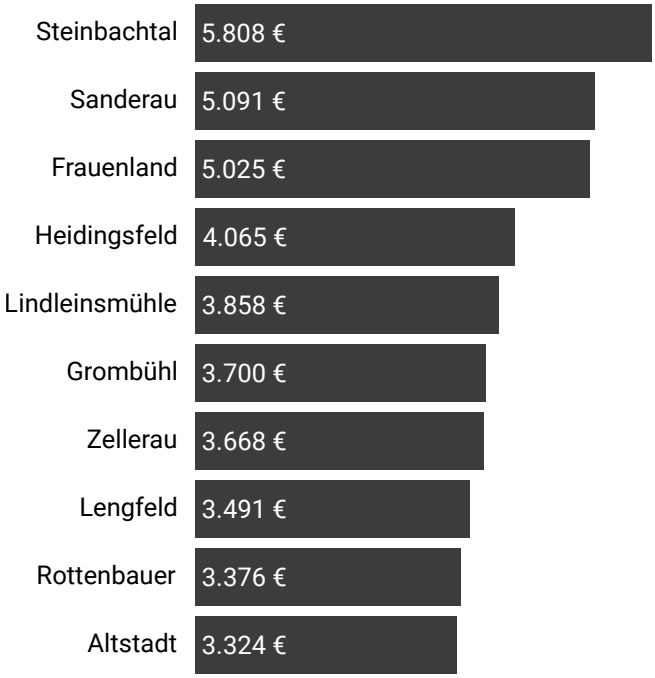


Das Wichtigste im Überblick:

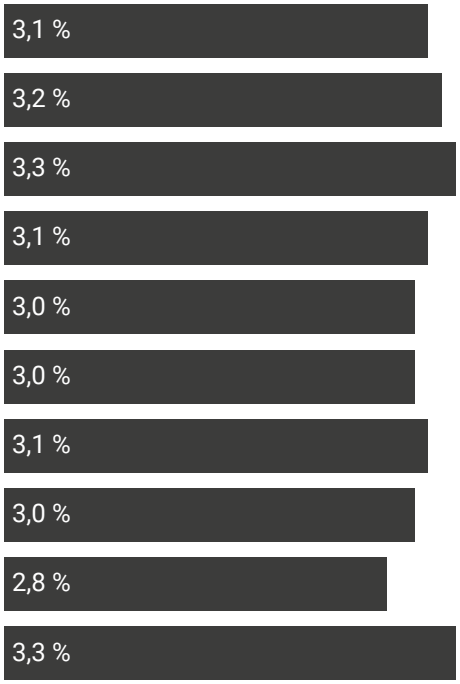
Steinbachtal führt mit 5.808 €/m² und bietet eine exklusive Lage mit Ruhe und Nähe zur Natur. Sanderau und Frauenland folgen, was ihre Beliebtheit bei Käufern zeigt.

Am unteren Ende der Top-10 liegt die Altstadt mit 3.324 €/m². Sie bietet kulturellen Reichtum und zentrale Lage. Günstigere Alternativen sind Versbach und Dürrbachau mit Preisen unter 3.100 €/m².

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]



Trend 2026



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:

Frauenland ist mit 4.105 €/m² Ende 2025 führend. Die Nähe zur Universität und die gehobene Wohnqualität machen diesen Stadtteil besonders attraktiv. Auch Sanderau und Altstadt weisen hohe Preise auf.

Heuchelhof bietet mit 3.210 €/m² Ende 2025 eine günstigere Option. Trotz der niedrigeren Preise bietet Heuchelhof ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für Käufer.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]		Trend 2026
Frauenland	4.105 €	2,2 %
Sanderau	3.962 €	2,0 %
Altstadt	3.776 €	2,1 %
Steinbachtal	3.750 €	2,0 %
Grombühl	3.696 €	1,9 %
Heidingsfeld	3.606 €	2,0 %
Zellerau	3.535 €	1,9 %
Lengfeld	3.346 €	1,9 %
Versbach	3.228 €	1,9 %
Heuchelhof	3.210 €	1,7 %

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Würzburgs Immobilienmarkt zeigt 2025 starke Preise mit 3.989 €/m² für Häuser und 3.633 €/m² für Wohnungen. Mietwohnungen dominieren mit 71,7 % Anteil. Hausmieten liegen bei 12,35 €/m², Wohnungsmieten bei 12,25 €/m², beide mit positiven Trends 2026. Die Nachfrage bleibt konstant, gestützt durch die Universitätsnähe und attraktive Stadtteile. Der Kaufpreisfaktor zeigt ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis für Investoren und Eigennutzer. Würzburg bietet ein stabiles Umfeld für Immobilienkäufe.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Durchschnittlicher Kaufpreis für Häuser 2025 liegt bei 3.989 €/m².
- Wohnungsmieten 2025 bei 12,25 €/m² mit positivem Trend 2026.
- Mietmarkt dominiert mit 71,7 %, bietet Investoren konstante Renditechancen.

Ausblick:

Würzburg bleibt ein stabiler Markt mit einem Trend 2026, der moderate Preissteigerungen für Wohnungen und Häuser andeutet. Die fortwährende Nachfrage und strategische Lagen nahe der Universität begünstigen Investitionen. Für Eigennutzer und Investoren sind die Perspektiven vielversprechend. Neubauten erhöhen das Angebot, während bestehende Immobilien an Wert gewinnen.

- Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen.
- Strategische Lagen nahe Universität fördern Investitionen.
- Neubauten erweitern Angebot, bestehende Immobilien gewinnen an Wert.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Würzburg ist für uns eine gefragte Universitätsstadt mit konstanter Nachfrage und kultureller Strahlkraft. Die Innenstadt, Universität und Mainlage schaffen ein attraktives Wohnumfeld. Für uns ist Würzburg ein verlässlicher Markt mit ausgewogener Preisentwicklung. Die Nachfrage bleibt stark – sowohl bei Mietern als auch Käufern.“

Felix Auerbach und Manuel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Franken



planethOme

Ihr Partner
rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.



planethome