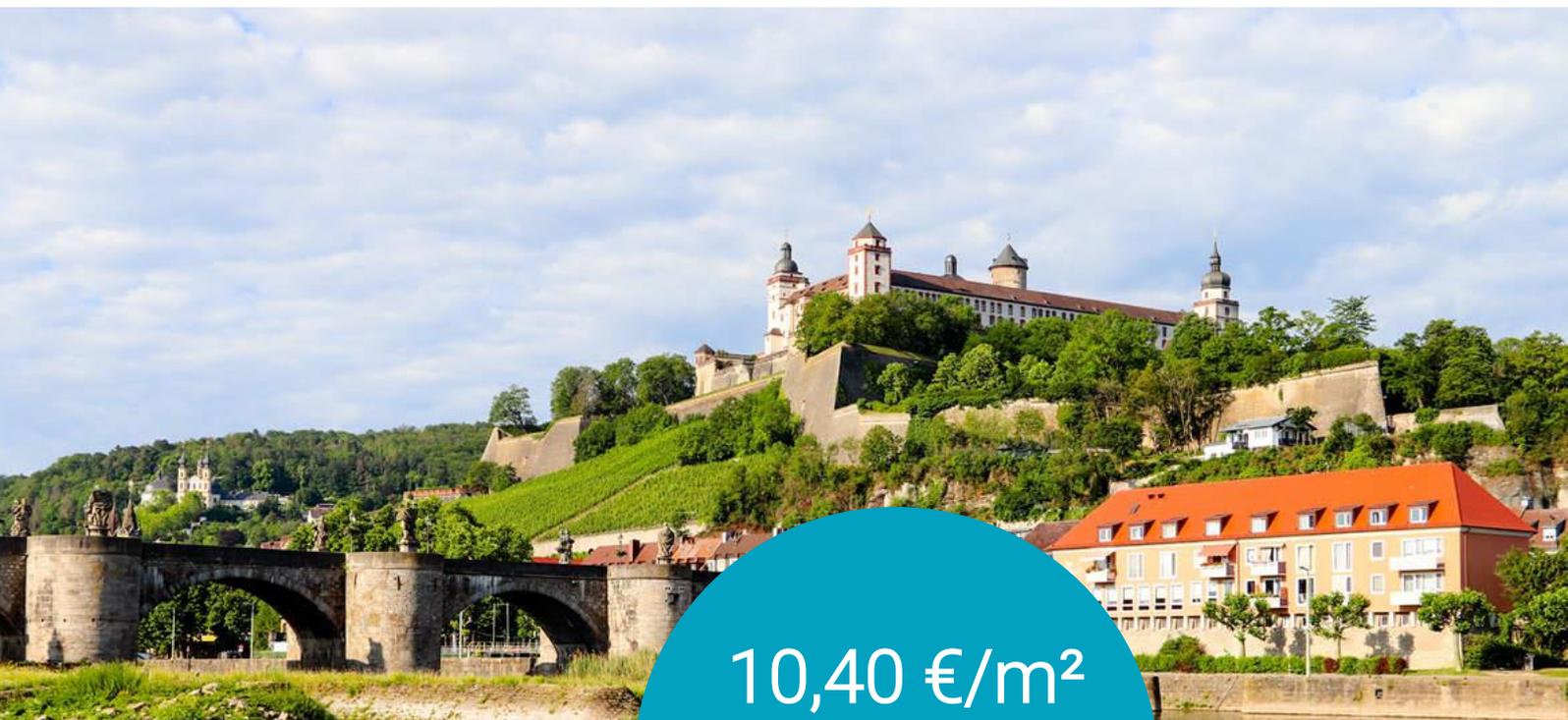


# IMMOBILIENMARKT WÜRZBURG

## AT A GLANCE 2022



**10,40 €/m<sup>2</sup>**

durchschnittliche  
Mietpreise für Wohnungen  
2022

**9,21 €/m<sup>2</sup>**

niedrigster Mietpreis  
für Wohnungen 2022

**15,55 €/m<sup>2</sup>**

höchster Mietpreis  
für Wohnungen  
2022

**Aktuelle  
Immobilienkennzahlen**

Das mehr als 1.300 Jahre alte Würzburg ist die sechstgrößte Stadt Bayerns und eines von 23 Oberzentren des Freistaates. Die alte Bischofsstadt ist Sitz der Regierung Unterfrankens. Weltberühmt ist die Würzburger Residenz mit Hofgarten und Residenzplatz, die seit 1981 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört.



Einwohner  
**129.437**  
Stand: 2021



Kaufkraft  
**24.649**  
Stand: 2022



Leerstandsquote  
**1,8 %**  
Stand: 2020



Ø-Angebotspreis ETW pro m2  
**4.295 €**  
Stand: Q1-3 2022



Median-Angebotspreis EFH/ZFH  
**580.000 €**  
Stand: Q1-3 2022

## Statistische Daten

Die statistischen Kennzahlen sind Indikatoren für die Qualität und Attraktivität eines Standorts und wirken sich auch auf die Immobilienpreise aus. Zu den Faktoren gehören unter anderem das Wirtschaftswachstum, das Beschäftigungswachstum, die Inflation, die Konsumbereitschaft und die generellen Erwartungen der Marktteilnehmer. Ein hohes Wirtschaftswachstum und ein hohes Beschäftigungswachstum wirkt sich beispielsweise positiv auf die Konsumbereitschaft der Bevölkerung aus, was wiederum die Immobilienpreise ansteigen lassen kann. Eine steigende Einwohnerzahl und steigende Kaufkraft sprechen für eine prosperierende Entwicklung. Eine Leerstandsquote von unter drei bis vier Prozent gilt als Zeichen für einen relativ engen Wohnungsmarkt.

Arbeitsmarkt
Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort
Arbeitslosenquote in Prozent

2021
92.693
54.003
3,8

Pendler
Einpendler
Auspendler
Saldo

2021
58.891
20.261
38.630

Kaufkraft
Kaufkraft in Mio. €
Kaufkraft für Einzelhandel in Mio.€

2021
3.404,02
961,3

Steuerhebesätze in %
Gewerbesteuerhebesatz
Grundsteuer B-Hebesatz

2022
420
475

Zentralitätskennziffer
Einzelhandelszentralität

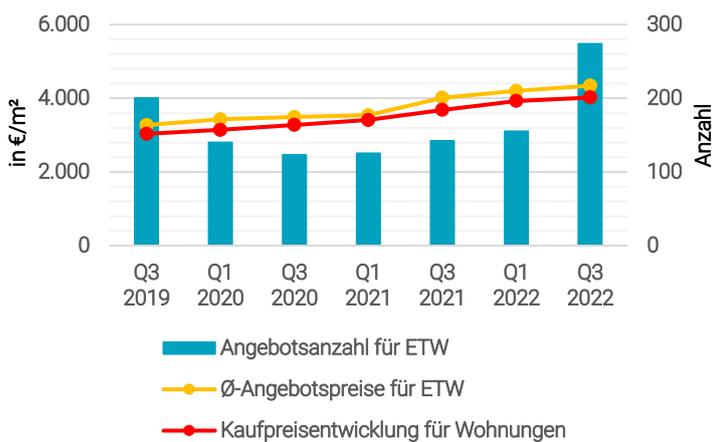
2022
183,4

## Aktuelle Kaufpreisentwicklung

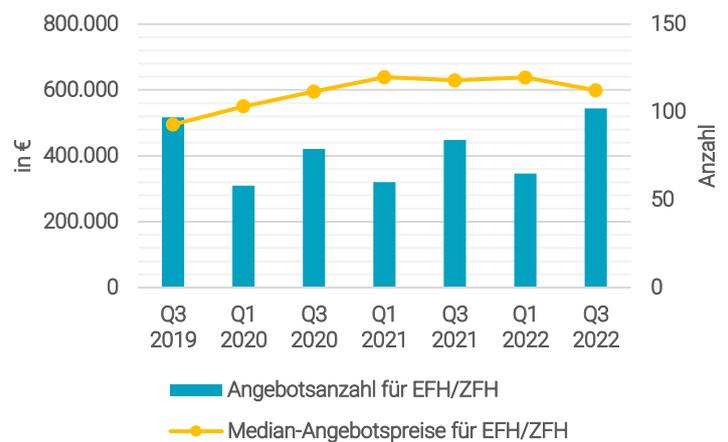
Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt in Würzburg bei 4.767 €/m<sup>2</sup>. Für die teuerste Immobilie müssen Interessierte momentan 9.034 €/m<sup>2</sup> zahlen, wohingegen der niedrigste Quadratmeterpreis bei 3.535 €/m<sup>2</sup> liegt.

Bei Wohnungen in Würzburg liegt der Quadratmeterpreis durchschnittlich bei 4.028 €/m<sup>2</sup>. Während die teuersten Eigentumswohnungen in Würzburg einen Quadratmeterpreis von bis zu 7.507 €/m<sup>2</sup> erzielen, liegen die Kaufpreise für die günstigsten Wohnungen bei 3.258 €/m<sup>2</sup>.

Entwicklung der Ø-Angebotspreise sowie der Angebotszahl für Eigentumswohnungen



Entwicklung der Median-Angebotspreise sowie der Angebotszahl für EFH/ZFH



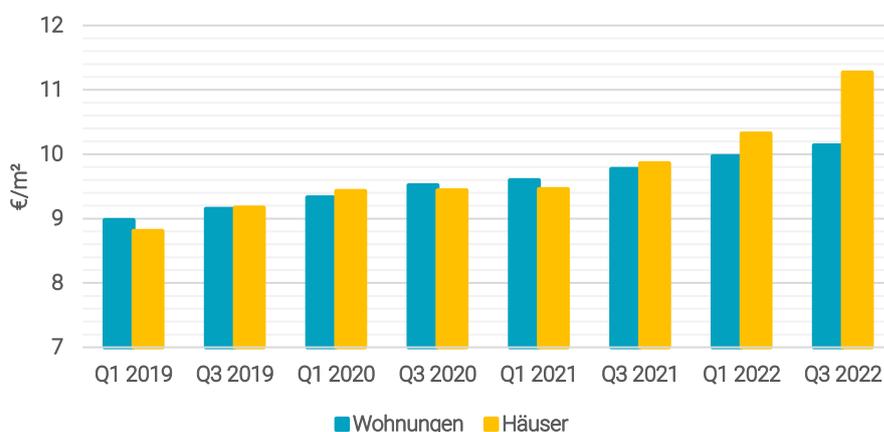
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

## Aktuelle Mietpreisentwicklung

Der durchschnittliche Preis für Häuser in Würzburg liegt bei 11,19 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne reicht vom niedrigsten Mietpreis von 9,82 €/m<sup>2</sup> bis zum höchsten Quadratmeterpreis von 14,44 €/m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen liegt in Würzburg bei 10,40 €/m<sup>2</sup>. Der niedrigste Preis für Mietwohnungen liegt bei 9,21 €/m<sup>2</sup>. Die obere Preisgrenze befindet sich bei 15,55 €/m<sup>2</sup>.

Mietpreisentwicklung in Würzburg für Wohnungen und Häuser



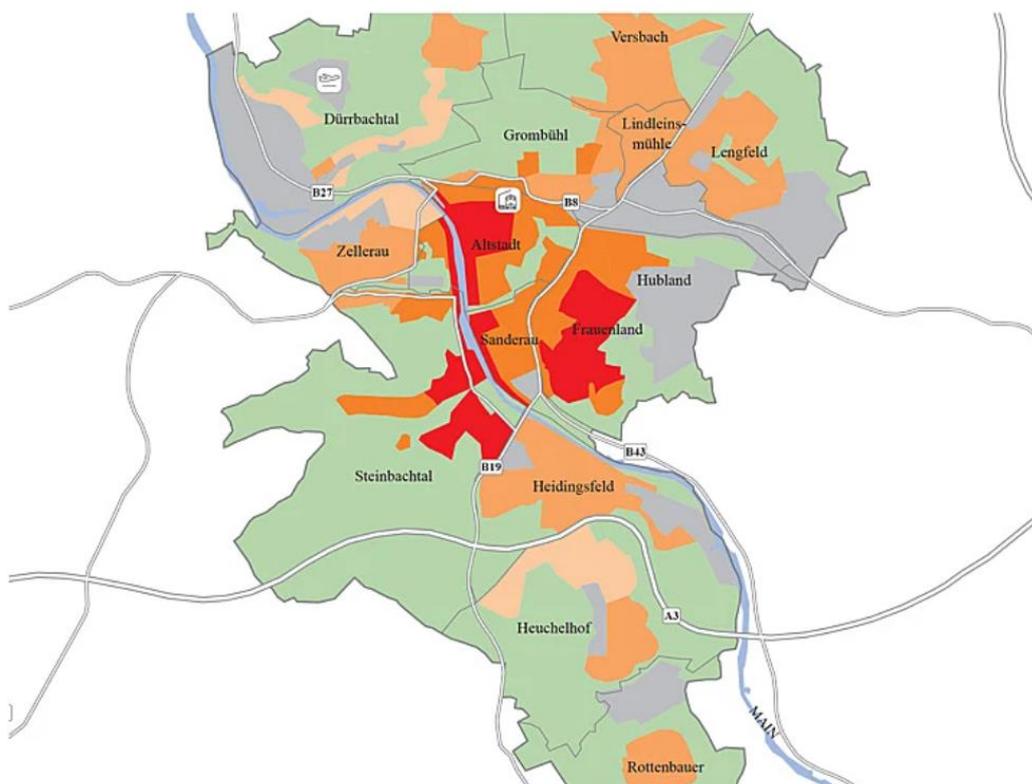
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilienScout 24

## Immobilienpreise nach Wohnlage

Der Wert einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab, insbesondere von der Wohnlage, in der sich die Immobilie befindet. Es hat sich eingebürgert, die Lagen in vier verschiedene Kategorien einzuteilen. Dementsprechend gibt es sehr gute Lagen, gute Lagen, mittlere Lagen und einfache Lagen, die sich auch auf die Immobilienpreise in Würzburg auswirken. Indikatoren für eine gute bis sehr gute Lage sind zum Beispiel ein gepflegtes Straßenbild, eine gute Infrastruktur oder Geschäfte mit hoher Preisklasse. Zu welcher Lage ein Viertel oder eine Straße gehört, kann sich mit der Zeit durch umfassende Sanierungen oder Verbesserungen in der Infrastruktur ändern.

### Preisspannen nach Lagen (2022)

Lage	m <sup>2</sup> -Preis ETW		Preis EFH/ZFH	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
sehr gute Lage <span style="color: red;">■</span>	3.250 €	5.100 €	900.000 €	1.800.000 €
gute Lage <span style="color: orange;">■</span>	2.900 €	4.500 €	700.000 €	1.000.000 €
mittlere Lage <span style="color: lightorange;">■</span>	2.700 €	4.000 €	450.000 €	800.000 €
einfache Lage <span style="color: peachpuff;">■</span>	2.200 €	3.400 €	360.000 €	520.000 €



Quelle: Engel & Völkers Residential

## Quadratmeterpreise für Stadtteile in Würzburg 2022

Stadtteil	Ø Kaufpreis (€/m²)		Ø Mietpreis (€/m²)	
	Wohnung	Haus	Wohnung	Haus
Frauenland	4.585	5.913	10,97	11,54
Grombühl	4.265	4.913	10,57	11,11
Mönchberg	4.459	5.303	10,88	11,33
Sanderau	4.713	5.409	11,17	11,77
Lengfeld	3.605	4.306	10,05	11,31
Heidingsfeld	3.686	4.541	10,04	11,17
Mainviertel	4.825	4.868	11,42	11,39
Haug	4.811	4.905	11,50	11,16
Dom	4.797	4.789	11,59	11,31
Zellerau	4.203	4.972	10,81	11,19
Heuchelhof	3.475	4.125	9,75	10,83
Äußere Pleich	4.567	4.484	10,92	11,01
Oberdürrbach	3.753	4.378	9,65	10,50
Versbach	3.741	4.310	9,90	11,00
Rennweg	4.892	5.626	11,31	11,24
Innere Pleich	4.734	4.582	11,43	11,15
Lindleinsmühle	3.763	4.560	10,20	11,21
Steinbachtal	4.167	5.993	10,52	11,71
Nikolausberg	4.679	5.931	10,97	11,62
Rottenbauer	3.371	3.763	9,85	10,11
Keesburg	4.147	5.404	10,64	11,59

Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilenscout 24

Die hier angegebenen Preise beziehen sich allgemein auf den Immobilienmarkt in Würzburg. Der Wert eines Hauses oder einer Wohnung ist aber von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Daher lohnt sich eine individuelle Immobilienbewertung. Kontaktieren Sie uns gerne, wenn wir für Sie eine solche Bewertung durchführen sollen.