



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 76/20.07.2026

CityReport Würzburg 2026: Kaufobjekte mit stabiler bis leicht steigender Preisentwicklung

Hohe Mietwohnungsnachfrage bei weiterhin begrenztem Angebot

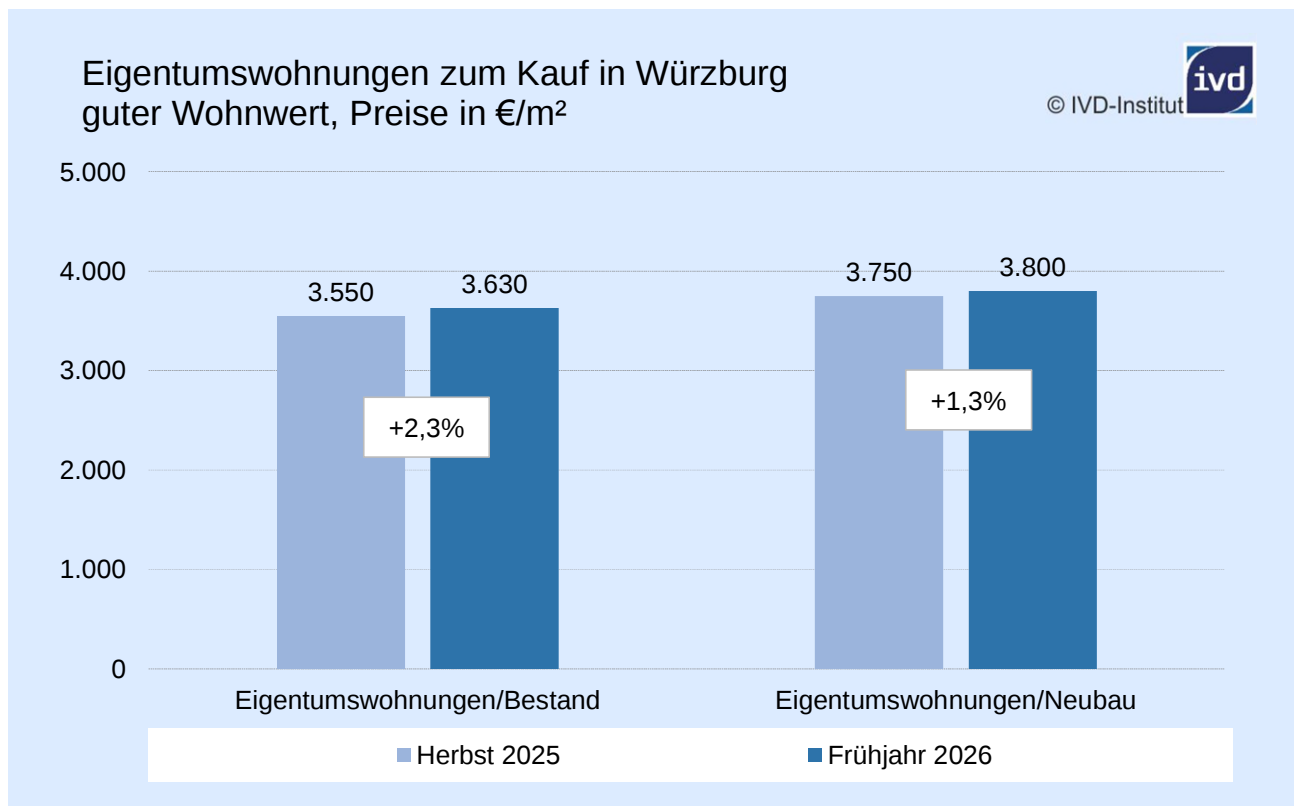
„Auf dem Würzburger Wohneigentumsmarkt besteht nach wie vor eine solide Nachfrage. Besonders gefragt sind hochwertige Bestandsobjekte sowie Immobilien mit zeitgemäßem energetischem Standard“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Würzburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich unverändert angespannt und ist von einer anhaltend hohen Nachfrage sowie steigenden Mietpreisniveaus, insbesondere bei Neubauwohnungen, geprägt.“

Der **Kaufmarkt** für Bestandsimmobilien in Würzburg präsentiert sich im Frühjahr 2026 insgesamt stabil mit einer weiterhin guten und nachhaltigen Nachfrage, insbesondere in den gehobenen Wohnlagen. Vor allem qualitativ hochwertige Wohnimmobilien mit guter Ausstattung und zeitgemäßer energetischer Qualität stoßen auf ein großes Kaufinteresse. Viele Käufer legen aktuell besonderen Wert auf langfristig kalkulierbare Betriebskosten sowie einen möglichst geringen Modernisierungsaufwand. Entsprechend stehen modernisierte Häuser und Wohnungen mit guter energetischer Qualität deutlich stärker im Fokus als Objekte mit umfangreichem Sanierungsbedarf.

„Die Preisentwicklung am Markt für Bestandsimmobilien weist derzeit eine leicht steigende Tendenz auf“, erklärt der stellvertretende Vorsitzende und Schatzmeister des IVD Süd, Marcus Vogel, von der Vogel-Immobilien Würzburg e.K. „Vor allem gut ausgestattete Immobilien in guten Lagen können weiterhin stabile bis leicht steigende Preise erzielen. Sanierungsbedürftige Objekte werden dagegen von Käufern deutlich kritischer geprüft, insbesondere wenn umfangreiche Investitionen in die energetische Modernisierung notwendig sind.“

Der Markt für Neubauimmobilien weist eine gute Nachfrage auf; das verfügbare Angebot bleibt jedoch begrenzt. Besonders gefragt sind hochwertige Wohnungen in zentralen Lagen. Dabei zeigt sich eine differenzierte Nachfrage: Größere Wohnungen werden vor allem von Eigentümern gesucht, während kleinere Wohnungen in zentraler Lage insbesondere für Kapitalanleger attraktiv bleiben.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Käufer in Würzburg im Frühjahr 2026 im Schnitt 3.630 €/m² aufbringen; im Halbjahresvergleich gegenüber Herbst 2025 stiegen die Preise um durchschnittlich +2,3 %. Im Neubausegment erhöhte sich das Preisniveau um +1,3 % auf 3.800 €/m².



Bei gebrauchten Häusern zum Kauf kam es im Halbjahresvergleich Herbst 2025 - Frühjahr 2026 ebenfalls zu Preissteigerungen. Freistehende Einfamilienhäuser kosteten im Frühjahr 2026 im Schnitt 755.000 € (+3,0 %), Doppelhaushälften lagen bei 630.000 € (+1,6 %) und Reihemittelhäuser bei 503.000 € (+2,0 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2026 für Doppelhaushälften durchschnittlich 640.000 € (+1,6 %) und für Reihemittelhäuser 510.000 € (+2,0 %) bezahlen.

Der Würzburger **Mietmarkt** ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage geprägt, insbesondere in zentralen Lagen. Gleichzeitig bleibt das Angebot knapp, während die Qualität der verfügbaren Wohnungen tendenziell sinkt, da modernisierte und hochwertig ausgestattete Objekte nur begrenzt nachrücken.

Die Mietpreisentwicklung weist nach wie vor eine steigende Tendenz auf. Dabei wird die Dynamik der Mietsteigerungen in vielen Bereichen durch regulatorische und staatliche Rahmenbedingungen begrenzt.

Für die kommenden Jahre wird erwartet, dass sich die Angebotsknappheit insbesondere in zentralen Lagen fortsetzt. Während die Mietpreise in zentralen Lagen voraussichtlich moderat weiter steigen, wird im Umland und im Landkreis teilweise mit deutlich stärkeren Mietsteigerungen gerechnet, da dort keine vergleichbaren regulatorischen Einschränkungen bestehen und die Nachfrage ebenfalls zunimmt.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Würzburg im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 12,10 €/m² für Altbaubjekte, 12,60 €/m² für Bestandsobjekte und

13,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2025 betrugen die Mietpreissteigerungen +1,7 % im Altbau, +1,6 % im Bestand und +3,8 % im Neubau.

Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage und sind nicht inflationsbereinigt.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net

<https://www.facebook.com/IVDsued/>