STADT WÜRZBURG

Qualifizierter Mietspiegel

Fortschreibung 2025

Informationen zum Ersteller

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Oberbürgermeisters		4
2	Allgemeine Hinweise		5
	2.1	Mietspiegelerstellung	5
	2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
	2.3	Geltungsbereich	6
	2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
	2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
3	Anwendung des Mietspiegels		7
	3.1	Vorgehensweise	7
	3.2	Ermittlung: Schritt 1	7
	3.3	Ermittlung: Schritt 2	8
	3.4	Ermittlung: Schritt 3	11
	3.5	Mietpreisspannen	12
4	Anwendungsbeispiel		14
5	Information		15

1 Vorwort des Oberbürgermeisters

Liebe Würzburgerinnen und Würzburger,

ich freue mich, Ihnen die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Würzburg präsentieren zu können.

Der ersten Erstellung im September 2023, ging eine intensive Zusammenarbeit von Teilnehmenden des „Arbeitskreis Mietspiegel“ voraus. Die Vertreter aus unterschiedlichen Bereichen des lokalen Immobilienmarktes trugen mit ihrer Fachkenntnis dazu bei, das Marktgeschehen aus allen Perspektiven zu betrachten.

Die Anerkennung durch den Mieterverein Würzburg und Umgebung . sowie des Haus- und Grundbesitzerverein Würzburg und Umgebung e.V. führte dazu, dass der erste qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht werden konnte.

Auch die nach zwei Jahren vorgeschriebene Aktualisierung wurde innerhalb des Arbeitskreises abgestimmt und schließlich wieder an das renommierte EMA-Institut Regensburg vergeben.

Der Würzburger Mietmarkt ist weiterhin angespannt. Während die Nachfrage konstant hoch bleibt, steht dieser ein schwankendes Angebot gegenüber. Gerade aus diesem Grund ist es wichtig eine anerkannte und neutrale Übersicht der Marktsituation zu erhalten.

Durch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete steht allen Beteiligten eine nachvollziehbare und überprüfbare Grundlage zur Verfügung. Dies sorgt durch die hohe Transparenz auch für eine Befriedung des Marktes.

Sie erhalten den gedruckten Mietspiegel als Broschüre kostenfrei im Rathaus. Über unsere Seite www.wuerzburg.de/mietspiegel steht Ihnen eine bequem zu nutzende Online-Version mit weiterführenden Informationen zur Verfügung.

Ich freue mich, wenn Ihnen der qualifizierte Mietspiegel als Orientierung und Handlungshilfe dienen kann.

Ihr

Martin Heilig
Oberbürgermeister

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung 2023 und Fortschreibung 2025

Der qualifizierte Mietspiegel 2023 wurde im Auftrag der Stadt Würzburg auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 1.257 Datensätzen, die im Zeitraum Januar bis Februar 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m² über alle in Würzburg gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung 9,89 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten zum Mietspiegel 2023 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut erarbeitet.

Der Mietspiegel wurde 2025 per Anwendung des Verbraucherpreisindex für Gesamtdeutschland an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2025 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietspiegel besitzt seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel vom 1. September 2025 bis zum 31. August 2027.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch eine Übersicht über die in Würzburg gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall gering gehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Hinweis: Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet den Online-Mietenberechner unter www.wuerzburg.de/mietspiegel.

[1] Das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m², welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 160 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnraum, der selbst genutzt bzw. mietfrei oder vergünstigt überlassen wird (z. B. wegen Verwandtschaftsverhältnis).
- Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen (z. B. sozial geförderte Wohnung mit Wohnberechtigungsnachweis oder sonstige Mietpreisbindung).l
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).
- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen ist (z. B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mietendem; Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnungen, die ganz- oder teilmöbliert vermietet werden (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung).
- Wohnungen, bei denen es sich um eine Werkswohnung handelt (Arbeits- und Mietverhältnis stehen miteinander in Verbindung).

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro m² Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, Hausmeistertätigkeiten, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mietenden umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

3.1 Vorgehensweise

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).

2. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 mit Punktwerten berücksichtigt (Tabelle 2).

3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.2 Ermittlung: Schritt 1

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter.

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² und Baualter wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche und Baualter in die zutreffende Zeile ein.

2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: *Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baualter*

Baujahr	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2025
Wohnfläche in m²	**€/m²**									
25-<30	11,61	11,05	10,87	11,16	11,45	11,98	12,66	13,38	13,91	14,36
30-<35	10,66	10,15	9,98	10,24	10,50	10,99	11,62	12,27	12,78	13,18
35-<40	10,01	9,53	9,37	9,62	9,87	10,33	10,91	11,54	12,00	12,38
40-<45	9,56	9,09	8,95	9,19	9,42	9,86	10,42	11,01	11,46	11,82
45-<50	9,23	8,79	8,64	8,87	9,10	9,53	10,07	10,64	11,07	11,42
50-<60	8,90	8,47	8,34	8,56	8,78	9,18	9,70	10,26	10,67	11,01
60-<70	8,64	8,22	8,09	8,30	8,53	8,91	9,42	9,96	10,36	10,69
70-<80	8,49	8,08	7,95	8,16	8,38	8,76	9,26	9,79	10,18	10,50
80-<90	8,40	7,99	7,86	8,07	8,28	8,66	9,16	9,67	10,07	10,39
90-<100	8,34	7,93	7,80	8,01	8,22	8,59	9,08	9,60	9,99	10,30
100-<110	8,27	7,87	7,74	7,95	8,16	8,53	9,02	9,53	9,91	10,23
110-<120	8,20	7,80	7,67	7,88	8,08	8,45	8,94	9,45	9,83	10,15
120-<130	8,11	7,73	7,60	7,80	8,00	8,37	8,85	9,35	9,73	10,04
130-<140	8,01	7,62	7,49	7,69	7,89	8,26	8,73	9,22	9,60	9,90
140-<=160	7,79	7,41	7,28	7,48	7,67	8,03	8,49	8,97	9,34	9,63

3.3 Ermittlung: Schritt 2

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage.

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermietenden gestellt werden. Hat ein Mietender einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermietenden erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für Tabelle 2 (Musterbeispiel s. Kapitel 4, Seite 14):

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grünen bzw. roten Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.

2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.

3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3 (s. S. 11).

Tabelle 2: *Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen*

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale (Hinweis: Ausstattungskriterien müssen vom Vermietenden gestellt sein.)	**(in %)**		**Übertrag**	
	Zuschlag	**Abschlag**	**Zuschlag**	**Abschlag**
Modernisierung, Ausstattung- und Beschaffenheit				
Vollsanierung der Wohnung bzw. des Gebäudes seit 2010 mit Baujahr vor 2000 (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	7			
Teilsanierung Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen, durchgeführt vom Vermietenden (nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten). Der Teilsanierungszuschlag der folgenden Zeile (Zuschlag 3 %) kann nur addiert werden, wenn mindestens eine Modernisierung der nachstehenden Aufzählung erfolgt ist: » Sanitärbereich (min. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) erneuert » Elektroinstallation erneuert, Innen- und Wohnungstüren erneuert, Außenaufzug » Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert » Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z. B. Isolierfenster) » Dämmung: Dach/oberste Decke, ganze Außenwand, Kellerdecke » Balkon modernisiert, (Tritt-)Schallschutz eingebaut, sonstige Modernisierungsmaßnahme				
Teilsanierung der Wohnung bzw. des Gebäudes seit 2010 mit Baujahr vor 2000	3			
Wohnung bzw. der Wohnraum ist ein Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus oder Zweifamilienhaus mit eine Wohnfläche von min. 100 m²	7			
Dusche statt Badewanne vorhanden	2			
Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden	2			
Fenster im Badezimmer vorhanden	2			
Zweites Badezimmer vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	2			
Wohnung liegt im Erdgeschoss oder Souterrain (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)		6		
Einzelöfen als Grundheizung vom Vermietenden gestellt (keine zentrale Heizungsversorgung)		3		
Betriebsmittel der Heizung ist Öl		3		
Keine Erneuerung des Wärmeerzeugers seit 2010 bei Gebäuden/ Wohnungen mit Baujahr vor 2000 (z. B. mit Pellets, Wärmepumpe etc.)		3		
Parkett- oder Korkboden (Fußboden vom Vermietenden gestellt) Hinweis: Fußbodeneigenschaften müssen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad, zutreffen.	4			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht kombinierbar mit dem Merkmal „Fußbodenheizung im Badezimmer“)	7			
Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz…) (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	2			
Barrierearme Wohnungsausstattung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei bis max. 4cm Höhe, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als fünf Stockwerken vorhanden	2			

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale (Hinweis: Ausstattungskriterien müssen vom Vermietenden gestellt sein.)	**(in %)**		**Übertrag**	
	Zuschlag	**Abschlag**	**Zuschlag**	**Abschlag**
Seit 2010 nicht modernisierter PVC- oder Teppichboden als Fußboden vom Vermietenden gestellt (gilt nur für Baujahre vor 2000). Hinweis: Fußbodeneigenschaften müssen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad, zutreffen.		8		
Einbauküche: Küchenausstattung umfasst mindestens zwei Elektroeinbaugeräte (Herd inkl. Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) und wird vom Vermietenden ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt (gilt nur für Mehrfamilienhäuser).	4			
Wohnlage Hinweise: » Lagebeschreibung in Textform: » Zone 2 (Innenstadt): Lage innerhalb des Ringparks, westlich begrenzt durch den Main » Zone 1 (Wohnlagen im engeren Radius um den Ringpark): Zellerau, Grombühl, Frauenland (inkl. Hubland und Heimgarten), Sanderau, Dallenberg, Steinbachtal » Zone 0 (alle Lagen außerhalb der Zonen 2 und 1) » Die Lageeinstufung Ihrer Wohnung können Sie anhand des Straßenverzeichnisses einsehen bzw. downloaden unter: www.wuerzburg.de/mietspiegel.				
Zone 2 (hoher Einfluss auf den Mietwert)	12			
Zone 1 (mittlerer Einfluss auf den Mietwert)	6			
Zone 0 (kein Einfluss auf den Mietwert)	0			
Lärmkarte Hinweise: » Die Lärmeinstufung Ihrer Wohnung können Sie anhand des Straßenverzeichnisses einsehen bzw. downloaden unter: www.wuerzburg.de/mietspiegel. » Der Zuschlag ist dann zu verwenden, wenn im Durchschnitt von 24 Stunden ein Wert von unter bzw. gleich 35 dB gemessen wurde.				
Durchschnittlicher Lärmpegel (über 24 Stunden) <= 35 dB	6			
Punktsumme der Zuschläge				
Punktsumme der Abschläge				

3.4 Ermittlung: Schritt 3

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: *Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete*

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	Aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²						Ergebnis A
B	Aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	-	Punktsumme Abschläge	=			Ergebnis B
			-					
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A	x	Ergebnis B				Ergebnis C
			x		:	100	=	
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
					±			
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche		**Ergebnis E**
					x		=	

A Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

B Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

C Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und dann durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

D Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

E Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet den Online-Mietenberechner unter www.wuerzburg.de/mietspiegel.

3.5 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 und 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Würzburg im Schnitt auf 23 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß Bundesgerichtshof - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgender Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 4: *Wohnwertmerkmale ohne signifikanten Mietpreiseinfluss*

Ausstattung	**Detail**
Betriebsmittel der Heizung	Gas, Nah-/Fernwärme
Warmwasserversorgung	Zentral oder dezentral
Fenstereigenschaften	Einfachverglasung, Isolierverglasung (z. B. Wärme- oder Lärmschutzverglasung), Doppelverglasung
Sanitärausstattung	Badewanne, WC im Badezimmer, Boden ist gefliest, Ventilator/Entlüftungsschacht, separater WC-Raum vorhanden
Fußbodenbelag	Laminatboden, Dielenholzboden, Designvinylboden, Naturstein, Fliesen, Kacheln, Linoleum-Boden
Ausstattungsbesonderheiten	Erstinstallationsleitungen freiliegend sichtbar über Putz (z. B. Elektro, Wasser, Gas), (Video-)Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden, weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden, zusätzliche Räume (z. B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum), Glasfaser-, Kabel- oder DSL-Anbindung

Merkmale, welche im Rahmen der Datenerhebung zur Mietspiegelerstellung unter 30 Häufigkeiten hatten und über welche somit keine statistische Aussage getroffen werden konnte, sind in Tabelle 5 aufgelistet.

Tabelle 5: *Wohnwertmerkmale ohne statistische Aussage*

Ausstattung	**Detail**
Betriebsmittel der Heizung	Holz/Kohle, regenerative Energie (z. B. Pellets, Erdwärme), Elektrospeicher/ Strom, Wärmepumpe, sonstiges Betriebsmittel
Sanitärräumlichkeiten	Kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden
Sanitärausstattung	Keine Fliesen im Nassbereich
Fußbodenbelag	Kein vom Vermietenden gestellter Fußbodenbelag oder Rohboden
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2010	Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar, (Tritt-)Schallschutz eingebaut

Für Wohnflächen kleiner als 25 m² lagen in der Primärdatenerhebung zur Mietspiegelerstellung keine ausreichenden Fallzahlen vor. Hierdurch können keine statistisch validen Aussagen über den Mietpreis getroffen werden. Nachfolgende Werte beruhen auf wenigen Durchschnittswerten und sollen lediglich als Anhaltspunkt dienen. Die in der nachfolgenden Tabelle 6 ausgewiesenen Werte sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Tabelle 6: *Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baualter*

Baujahr	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2025
Wohnfläche in m²	**€/m²**									
<25	13,48	12,83	12,62	12,96	13,29	13,90	14,70	15,53	16,17	16,67

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche und Baualter	84 m², 1980	7,87 Euro/m²	
			Zuschlag	**Abschlag**
Tabelle 2	Art und Ausstattung der Wohnung	Einbauküche vom Vermietenden gestellt	4	
		Parkettboden verbaut	4	
		Wohnung liegt im Erdgeschoss oder Souterrain (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)		6
		Betriebsmittel der Heizung ist Öl		3
		Gartennutzung im Mietvertrag enthalten	2	
	Modernisierungsmaßnahmen	Wohnungsböden im Jahr 2015 vollständig erneuert	3	
	Wohnlage	Zone 1	6	
		Punktsumme der Zuschläge	**19**	
		Punktsumme der Abschläge		**9**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	Aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²						Ergebnis A
								8,28
B	Aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	-	Punktsumme Abschläge	=			Ergebnis B
		19	-	9				+10
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		8,28		x 10		:	100 =	0,83
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A		± Ergebnis C		Ergebnis D
				8,28		±	0,83	9,11
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D		x Wohnfläche		**Ergebnis E**
				9,11		x	84 =	**765,24**

5 Information

Stadt Würzburg
Veitshöchheimer Straße 1
97080 Würzburg

Telefon: 0931 37 2318
E-Mail: mietspiegel@stadt.wuerzburg.de

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Der Mietspiegel wurde im September 2023 veröffentlicht und im September 2025 fortgeschrieben. Nach weiteren zwei Jahren muss er komplett neu erstellt werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.wuerzburg.de/mietspiegel.

Herausgeberin

Stadt Würzburg
Rückermainstraße 2
97070 Würzburg

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Cover: © Fachbereich Tiefbau und Verkehrswesen, Geodaten und Vermessung

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Würzburg. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.