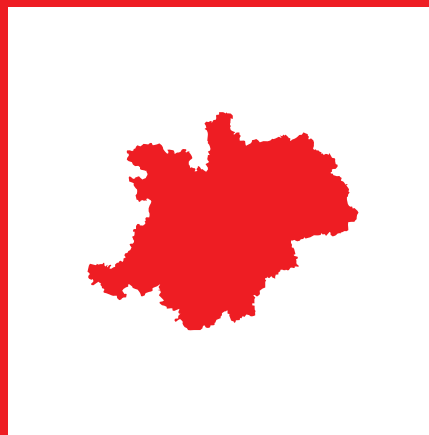
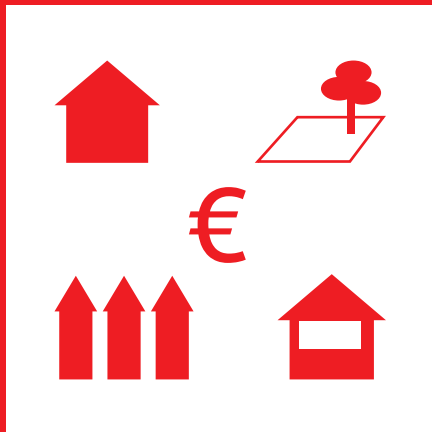


# Marktspiegel für Oberfranken

# 2021



Sparkassen-Immo

Nachdruck und Vervielfältigung ist  
(auch auszugsweise) nur mit  
Genehmigung der Sparkassen-  
Immobilien und Quellenangabe  
gestattet.

Stand: März 2021

Schutzgebühr: 50,- €



**Sparkassen-Immobilien-  
Vermittlungs-GmbH**

Karolinenplatz 1  
80333 München

Tel. 089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)

## Kaufpreise

Dieser Marktspiegel nennt die Kaufpreise für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte, in der Regel sogar für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises. Die Preise beziehen sich zum einen auf baureife Grundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen im Neubau sowie auf Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser im Bestand. Es werden jeweils Preisspannen sowie der häufigste Wert für jeden Objekttyp

genannt, zusätzlich wird die für 2021 voraussichtlich eintretende Preisentwicklung angezeigt. Werden keine Preise genannt, ist das Angebot an Immobilien in dieser Region für eine Preisermittlung zu gering.

Die Kaufpreisdaten wurden bei den rund 250 Immobilienexperten in den Sparkassen ermittelt.

	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung
Raum	140	470	340	↗

### Der für das nächste Jahr erwartete Preistrend ist:

- ↗ steigend
- gleichbleibend
- ↘ sinkend

### Darauf beziehen sich die jeweiligen Preisangaben:



**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** mit Wohnflächen zwischen 125 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> im ländlichen Raum. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



**Doppelhaushälften und Reihenhäuser** mit Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> und Grundstücksanteilen von ca. 400 m<sup>2</sup> in ländlichen Regionen. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



**Eigentumswohnungen** im nicht vermieteten Zustand; genannt ist der Preis für den Quadratmeter Wohnfläche. Tiefgaragenplätze oder Stellplätze im Freien blieben unberücksichtigt.



**gebrauchte Objekte**, die heutigen durchschnittlichen Ansprüchen an die Wohnungsqualität entsprechen und in gutem baulichen Zustand sind.



**Baugrundstücke** sind baureife Grundstücke für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,25 und 0,40. Die Erschließungskosten (nach BauGB) sind in den Preisen enthalten, nicht jedoch die Anschlusskosten.



Den **Preislandkarten** liegt der häufigste Wert gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser in den Teilräumen zugrunde.

Für die veröffentlichten Daten können die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH sowie die Sparkassen keine Gewähr übernehmen.

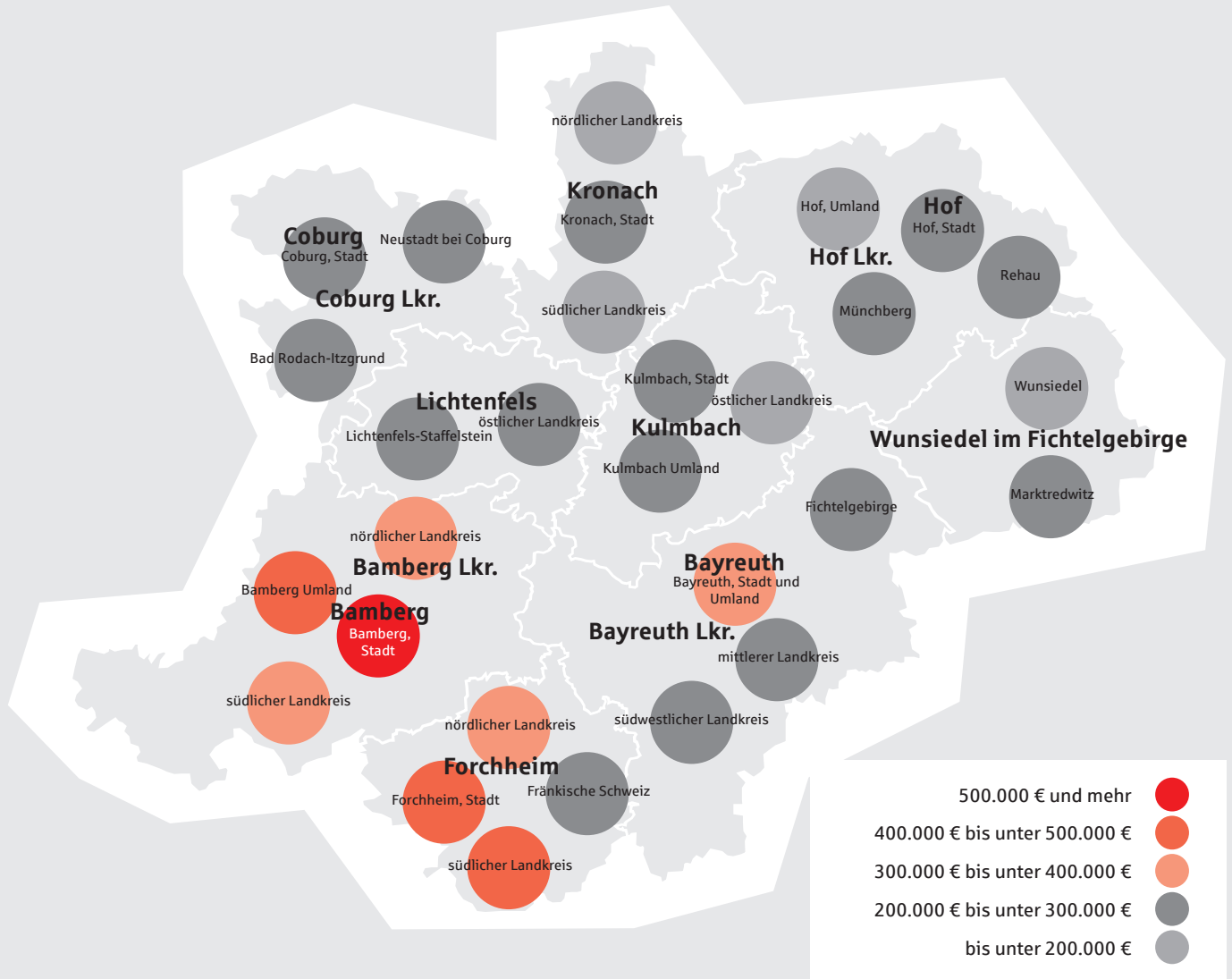
(Stand: 5. März 2021)







Stadt / Landkreis	Immobilienumsätze in Mio. €											Veränderung 2020 zu 2019 in %
	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Bamberg (Krfr.St)		193	250	233	286	252	273	320	311	358	292	-18,3%
Bayreuth (Krfr.St)		143	150	183	176	267	239	223	218	224	282	25,7%
Coburg (Krfr.St)		67	100	88	95	111	121	122	119	154	133	-13,6%
Hof (Krfr.St)		77	51	68	53	59	78	111	89	97	123	26,4%
Bamberg (Lkr)		186	210	167	221	207	220	258	291	300	312	3,9%
Bayreuth (Lkr)		93	95	111	113	113	150	143	141	179	237	32,1%
Coburg (Lkr)		82	92	93	115	90	142	130	134	171	158	-7,5%
Forchheim (Lkr)		168	194	179	273	241	232	255	241	335	302	-9,9%
Hof (Lkr)		81	65	68	75	100	106	127	119	123	167	35,2%
Kronach (Lkr)		47	45	48	57	68	72	59	138	93	124	33,5%
Kulmbach (Lkr)		76	66	77	119	98	116	95	90	120	203	68,7%
Lichtenfels (Lkr)		60	58	58	72	107	99	141	146	103	111	8,4%
Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Lkr)		61	60	60	61	58	119	130	92	115	107	-7,3%
<b>Oberfranken</b>		<b>1.334</b>	<b>1.437</b>	<b>1.434</b>	<b>1.716</b>	<b>1.771</b>	<b>1.966</b>	<b>2.113</b>	<b>2.129</b>	<b>2.373</b>	<b>2.550</b>	<b>7,5%</b>







**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**  
gebraucht, häufigster Wert 2020





 Stadt / Landkreis / Raum	 Baugrundstück in € / m <sup>2</sup>				 DHH / RH in 1.000 €				 Eigentumswohnung in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung
<b>Bamberg</b>												
Bamberg, Stadt	180	650	490	↗	450	700	-	↗	4.000	5.500	4.100	↗
Bamberg Umland	130	400	210	↗	400	500	400	↗	3.000	4.000	3.300	↗
nördlicher Landkreis	40	200	110	↗	400	450	400	↗	2.500	3.400	3.300	↗
südlicher Landkreis	50	240	150	↗	400	480	400	↗	2.500	3.500	3.400	↗
<b>Bayreuth</b>												
Bayreuth, Stadt und Umland	50	550	200	↗	380	490	380	↗	3.700	4.500	4.000	↗
Fichtelgebirge	30	120	60	↗	-	-	340	↗	-	-	3.100	↗
mittlerer Landkreis	30	120	60	↗	-	-	280	↗	3.200	3.600	3.500	↗
südwestlicher Landkreis	50	290	100	↗	-	-	-		3.000	3.600	3.100	↗
<b>Coburg</b>												
Coburg, Stadt	80	440	200	↗	-	-	490	↗	2.100	4.800	3.400	↗
Bad Rodach-Itzgrund	30	170	70	↗	-	-	-		2.300	3.100	3.000	↗
Neustadt b. Coburg	40	130	80	↗	-	-	-		2.600	3.100	3.000	↗
<b>Forchheim</b>												
Forchheim, Stadt	100	520	340	↗	390	650	490	↗	3.300	5.500	4.000	↗
nördlicher Landkreis	100	360	190	↗	340	500	400	↗	-	-	-	↗
südlicher Landkreis	110	630	270	↗	410	750	500	↗	3.600	4.500	3.800	↗
Fränkische Schweiz	50	280	100	→	250	400	350	→	2.100	4.000	3.000	→







 <b>Stadt / Landkreis / Raum</b>	 <b>freistehendes EFH</b> in 1.000 €				 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €				 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung
<b>Bamberg</b>												
Bamberg, Stadt	400	850	500	↗	350	680	400	↗	1.700	4.100	3.100	↗
Bamberg Umland	300	700	430	↗	220	500	370	↗	1.500	3.300	2.300	↗
nördlicher Landkreis	150	500	300	↗	130	320	290	↗	1.100	2.900	2.100	↗
südlicher Landkreis	150	550	350	↗	130	350	320	↗	1.200	3.000	2.400	↗
<b>Bayreuth</b>												
Bayreuth, Stadt und Umland	180	820	350	↗	160	500	330	↗	1.300	3.000	2.000	↗
Fichtelgebirge	50	450	200	↗	80	260	130	↗	400	1.900	1.000	↗
mittlerer Landkreis	120	490	250	↗	80	250	200	↗	800	2.000	1.000	↗
südwestlicher Landkreis	120	650	250	↗	80	250	200	↗	800	2.000	1.000	↗
<b>Coburg</b>												
Coburg, Stadt	120	970	280	↗	140	390	240	↗	900	4.000	2.400	↗
Bad Rodach-Itzgrund	50	640	230	↗	-	-	270	↗	600	2.500	1.500	↗
Neustadt b. Coburg	60	490	270	↗	90	350	150	↗	900	2.800	1.800	↗
<b>Forchheim</b>												
Forchheim, Stadt	300	850	490	↗	280	480	360	↗	1.500	5.500	3.300	↗
nördlicher Landkreis	130	560	390	↗	-	-	380	↗	1.600	2.800	2.100	↗
südlicher Landkreis	170	920	400	↗	280	750	370	↗	1.100	3.500	2.400	↗
Fränkische Schweiz	70	630	210	↗	-	-	-	↗	1.000	3.200	1.900	→





Stadt / Landkreis / Raum	Baugrundstück in € / m <sup>2</sup>				DHH / RH in 1.000 €				Eigentumswohnung in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung
<b>Hof</b>												
Hof, Stadt	40	170	100	↗	-	-	340	↗	2.200	3.400	3.000	→
Hof Umland	35	90	50	→	-	-	-		-	-	-	
Münchberg	35	120	80	↗	-	-	-		-	-	-	
Rehau	40	120	80	→	-	-	-		2.400	2.900	2.800	→
<b>Kronach</b>												
Kronach, Stadt	80	200	140	↗	-	-	-		2.900	3.500	3.100	↗
nördlicher Landkreis	20	80	45	↗	-	-	-		2.500	3.200	2.800	→
südlicher Landkreis	30	100	60	↗	-	-	-		2.800	3.250	3.000	↗
<b>Kulmbach</b>												
Kulmbach, Stadt	50	150	100	↗	-	-	320	↗	2.600	3.500	3.200	↗
Kulmbach Umland	30	120	70	↗	280	370	300	↗	2.300	4.200	2.700	↗
östlicher Landkreis	20	70	40	↗	-	-	320	↗	-	-	-	↗
<b>Lichtenfels</b>												
Lichtenfels, Staffelstein	90	270	140	↗	290	350	300	↗	2.900	4.000	3.200	↗
östlicher Lkr.	50	150	60	↗	-	-	-		2.500	3.500	2.900	↗
<b>Wunsiedel im Fichtelgebirge</b>												
Wunsiedel	35	90	50	→	-	-	-		2.200	2.800	2.600	→
Marktredwitz	60	160	90	→	-	-	-		2.400	2.900	2.600	→



 <b>Stadt / Landkreis / Raum</b>	 <b>freistehendes EFH</b> in 1.000 €				 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €				 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung	von	bis	häufigster Wert	Preisentwicklung
<b>Hof</b>												
Hof, Stadt	90	590	250	↗	60	250	160	↗	300	3.000	1.300	↗
Hof Umland	50	440	150	→	50	230	100	→	300	1.600	1.000	↗
Münchberg	50	570	200	↗	60	180	90	↗	600	1.700	1.200	↗
Rehau	80	340	220	→	80	180	120	→	500	1.400	1.000	↗
<b>Kronach</b>												
Kronach, Stadt	80	550	280	↗	80	220	150	↗	1.500	2.600	2.000	↗
nördlicher Landkreis	30	280	120	→	-	-	-		400	1.000	600	↗
südlicher Landkreis	50	390	180	↗	-	-	-		1.000	2.000	1.600	↗
<b>Kulmbach</b>												
Kulmbach, Stadt	70	650	280	↗	90	300	150	↗	900	2.800	1.700	↗
Kulmbach Umland	60	490	200	↗	60	270	160	↗	700	1.900	1.300	↗
östlicher Landkreis	40	280	120	↗	-	-	-	↗	200	2.200	1.200	↗
<b>Lichtenfels</b>												
Lichtenfels, Staffelstein	80	630	270	↗	120	340	240	↗	1.200	3.000	2.000	↗
östlicher Lkr.	60	480	200	↗	70	220	140	↗	700	2.200	1.400	↗
<b>Wunsiedel im Fichtelgebirge</b>												
Wunsiedel	60	400	150	↗	50	180	90	→	500	1.200	1.000	↗
Marktredwitz	90	450	230	↗	50	260	130	↗	800	1.500	1.200	↗



**Sparkassen  
Immobilien** GMBH  
VERMITTLUNGS

**Sparkassen-Immobilien-  
Vermittlungs-GmbH**

Karolinenplatz 1  
80333 München

089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)



[sparkassen-immo.de](http://sparkassen-immo.de)