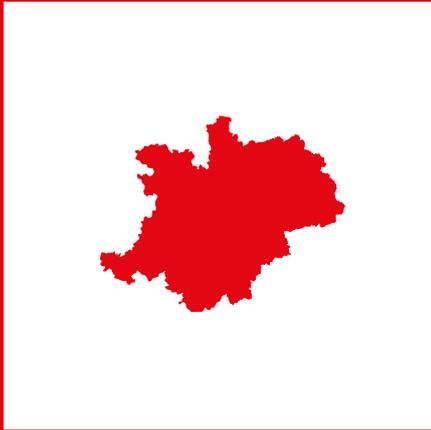


# Marktspiegel für Oberfranken

# 2023



Sparkassen  
Immo

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

Stand: März 2023



**Sparkassen-Immobilien-  
Vermittlungs-GmbH**

Karolinenplatz 1  
80333 München

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

## Legende

Dieser Marktspiegel nennt die Kaufpreise für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte, sowie in der Regel zusätzlich für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises.

Es werden jeweils Preisspannen sowie der nach unseren Erfahrungen häufigste Wert für jeden Objekttyp abgebildet.

Die Kaufpreisdaten wurden bei den rund 350 Makler und Maklerinnen in den bayerischen Sparkassen ermittelt.

	von	bis	häufigster Wert
Raum	140	470	340

## 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.

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

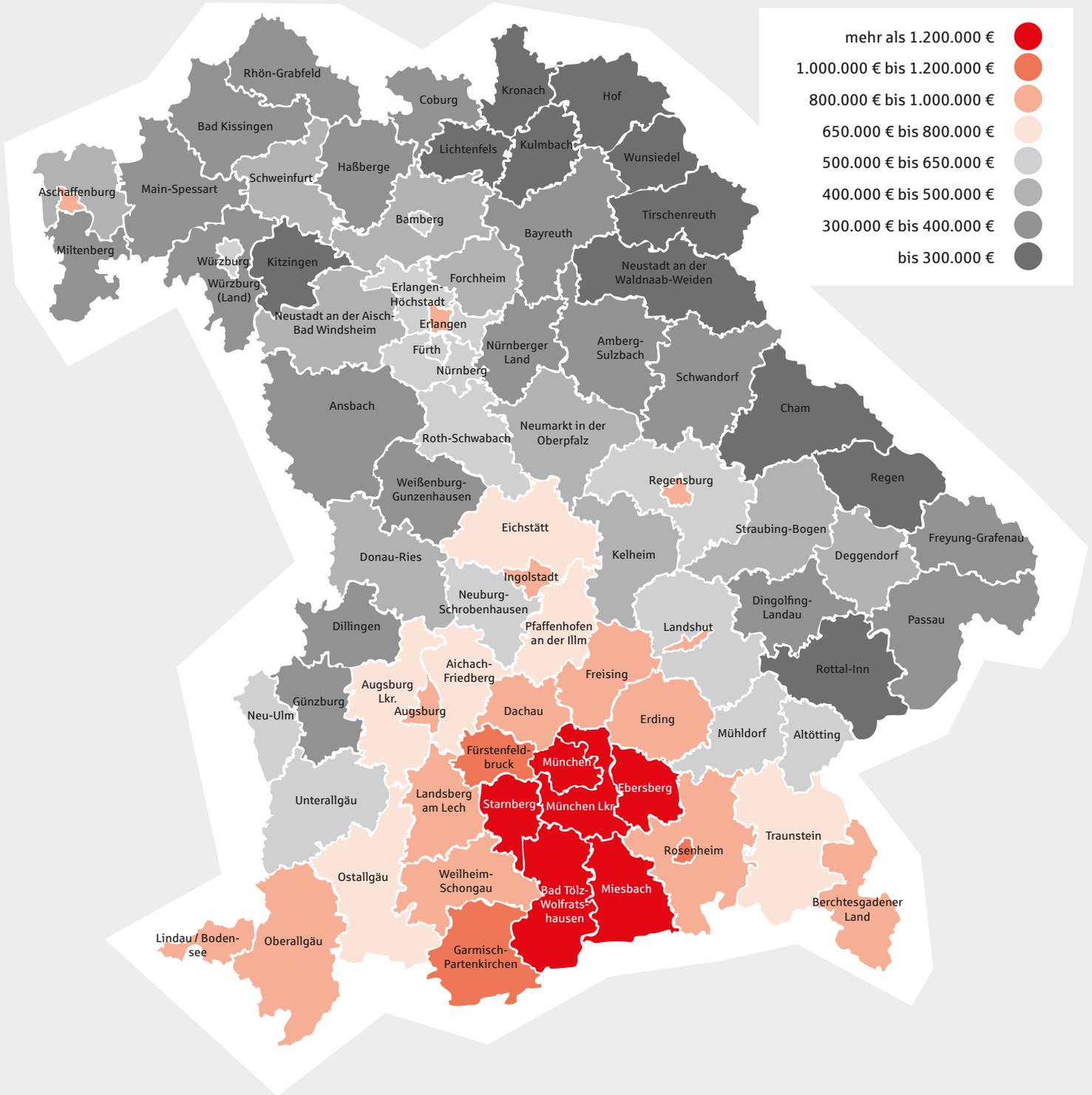
(Stand: 23. März 2023)



**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**

gebraucht, häufigster Wert 2022

Diese Bayernkarte bildet das durchschnittliche Preisniveau eines Landkreises ab. Die unterschiedlichen Preisregionen innerhalb eines Landkreises wurden zur besseren Übersicht in den Preislandkarten der Regierungsbezirke (Seite 9, 19, 27, 33, 39, 45 und 51) dargestellt.

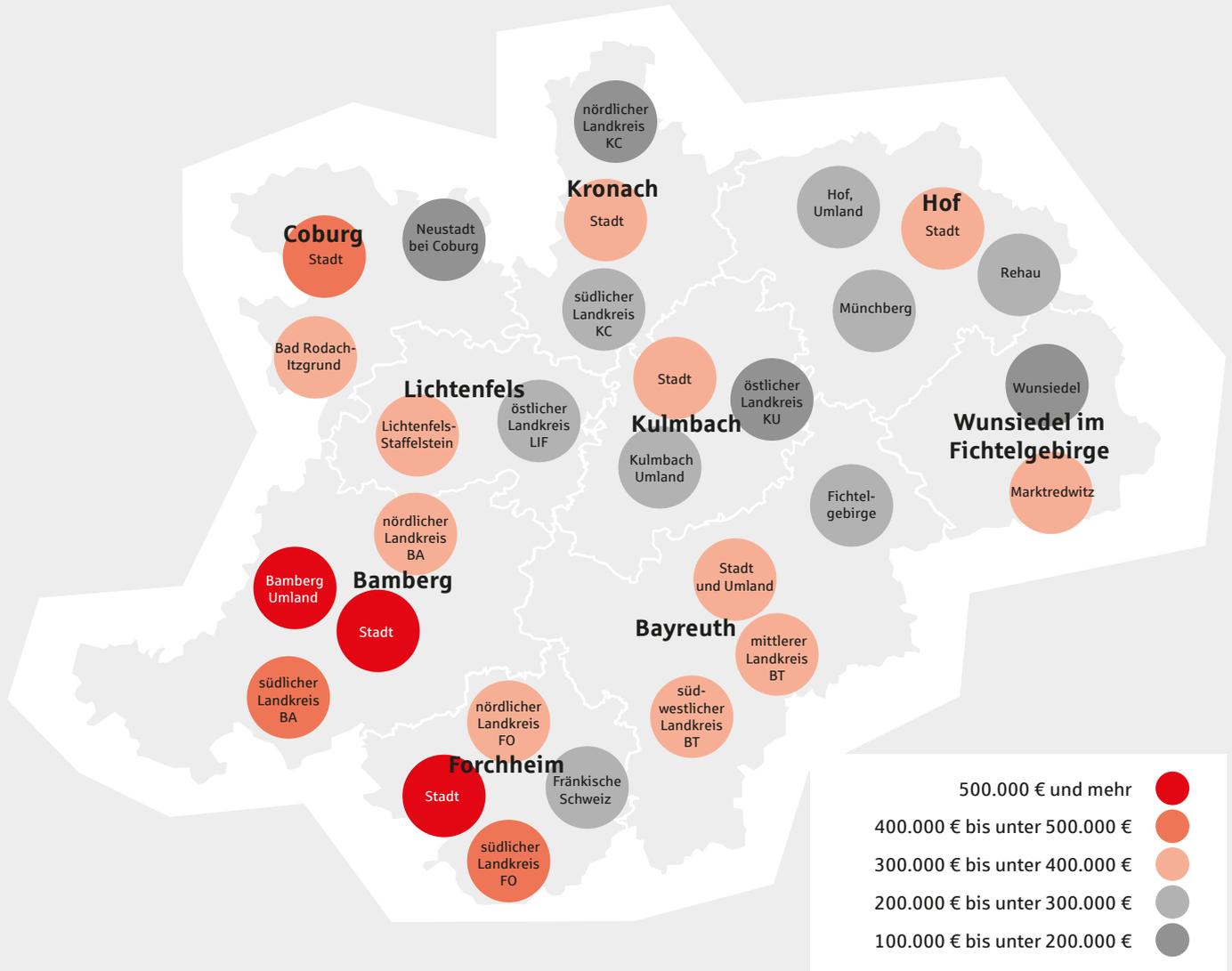




Stadt / Landkreis	Immobilienumsätze in Mio. €										Veränderung 2022 zu 2021 in %	
	Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		2022
Bamberg (Krfr.St)		233	286	252	273	320	311	358	292	438	283	-35,4%
Bayreuth (Krfr.St)		183	176	267	239	223	218	224	282	384	282	-26,5%
Coburg (Krfr.St)		88	95	111	121	122	119	154	133	250	179	-28,5%
Hof (Krfr.St)		68	53	59	78	111	89	97	123	105	151	42,7%
Bamberg (Lkr)		167	221	207	220	258	291	300	312	415	390	-6,0%
Bayreuth (Lkr)		111	113	113	150	143	141	179	237	271	283	4,4%
Coburg (Lkr)		93	115	90	142	130	134	171	158	198	274	38,8%
Forchheim (Lkr)		179	273	241	232	255	241	335	302	233	294	26,1%
Hof (Lkr)		68	75	100	106	127	119	123	167	203	235	15,9%
Kronach (Lkr)		48	57	68	72	59	138	93	124	115	174	51,1%
Kulmbach (Lkr)		77	119	98	116	95	90	120	203	192	193	0,5%
Lichtenfels (Lkr)		58	72	107	99	141	146	103	111	141	131	-7,1%
Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Lkr)		60	61	58	119	130	92	115	107	173	173	-0,3%
<b>Oberfranken</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>3.118</b>	<b>3.041</b>	<b>-2,5%</b>



**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**  
gebraucht, häufigster Wert 2022





 <b>Stadt / Landkreis / Raum</b>	 <b>Baugrundstück</b> in € / m <sup>2</sup>			 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €			 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Bamberg</b>									
Bamberg, Stadt	400	850	625	600	800	700	4.900	6.100	5.500
Bamberg Umland	200	500	350	550	750	650	4.300	5.500	4.900
nördlicher Landkreis	40	250	145	550	690	620	3.900	4.500	4.200
südlicher Landkreis	50	300	175	550	690	620	3.900	4.500	4.200
<b>Bayreuth</b>									
Bayreuth, Stadt und Umland	50	600	280	-	-	-	3.900	5.200	4.500
Fichtelgebirge	40	130	65	-	-	-	-	-	-
mittlerer Landkreis	50	170	130	-	-	-	-	-	-
südwestlicher Landkreis	40	290	160	-	-	-	3.200	3.800	3.600
<b>Coburg</b>									
Coburg, Stadt	145	290	200	-	-	-	3.500	5.000	4.000
Bad Rodach-Itzgrund	40	165	70	-	-	-	3.595	3.800	3.595
Neustadt b. Coburg	40	70	50	-	-	-	3.350	3.500	3.400
<b>Forchheim</b>									
Forchheim, Stadt	395	950	670	650	800	725	5.000	6.000	5.500
nördlicher Landkreis	180	450	315	340	600	470	4.500	5.000	4.750
südlicher Landkreis	150	750	450	410	700	555	4.200	4.900	4.550
Fränkische Schweiz	90	380	235	400	600	500	4.200	5.200	4.700



 <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	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Bamberg</b>									
Bamberg, Stadt	450	900	675	350	800	575	1.800	4.500	3.150
Bamberg Umland	350	750	550	250	600	425	1.600	3.800	2.700
nördlicher Landkreis	150	550	350	150	380	265	1.200	3.000	2.100
südlicher Landkreis	150	680	415	150	420	285	1.300	3.600	2.450
<b>Bayreuth</b>									
Bayreuth, Stadt und Umland	250	710	350	200	590	330	1.800	4.000	2.800
Fichtelgebirge	120	425	220	140	250	210	1.100	1.500	1.400
mittlerer Landkreis	85	795	310	140	260	220	1.600	2.100	1.800
südwestlicher Landkreis	150	650	350	150	400	300	800	2.700	1.500
<b>Coburg</b>									
Coburg, Stadt	220	595	450	150	380	250	2.000	3.150	2.500
Bad Rodach-Itzgrund	75	548	300	189	550	200	2.200	2.200	2.200
Neustadt b. Coburg	170	170	170	160	220	200	-	-	-
<b>Forchheim</b>									
Forchheim, Stadt	450	1.200	670	400	650	525	2.200	4.500	3.350
nördlicher Landkreis	280	700	315	250	550	400	1.800	4.000	2.900
südlicher Landkreis	280	920	450	250	750	500	1.800	4.000	2.900
Fränkische Schweiz	200	750	235	200	500	350	1.500	4.000	2.750



 Stadt / Landkreis / Raum	 <b>Baugrundstück</b> in € / m <sup>2</sup>			 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €			 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Hof</b>									
Hof, Stadt	80	240	135	-	-	-	3.200	3.900	3.500
Hof Umland	60	135	100	-	-	-	2.500	3.200	2.800
Münchberg	80	130	120	-	-	-	2.600	3.200	3.000
Rehau	80	130	120	-	-	-	2.600	3.500	3.200
<b>Kronach</b>									
Kronach, Stadt	80	200	140	-	-	-	3.200	4.000	3.800
nördlicher Landkreis	20	80	45	-	-	-			
südlicher Landkreis	45	100	80	-	-	-	2.800	3.250	3.100
<b>Kulmbach</b>									
Kulmbach, Stadt	100	220	140	-	-	-	4.000	4.500	4.100
Kulmbach Umland	80	170	110	-	-	-	3.800	4.000	3.900
östlicher Landkreis	50	100	75	-	-	-	-	-	-
<b>Lichtenfels</b>									
Lichtenfels, Staffelstein	100	300	150	-	-	-	3.300	4.500	3.800
östlicher Lkr.	80	160	90	-	-	-	3.300	3.800	3.500
<b>Wunsiedel im Fichtelgebirge</b>									
Wunsiedel	50	110	80	-	-	-	2.500	3.200	2.800
Marktredwitz	80	170	135	-	-	-	3.000	3.900	3.200



 <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	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Hof</b>									
Hof, Stadt	150	750	<b>300</b>	110	300	<b>180</b>	1.000	2.200	<b>1.600</b>
Hof Umland	60	400	<b>220</b>	70	210	<b>150</b>	800	1.500	<b>1.100</b>
Münchberg	80	570	<b>280</b>	90	250	<b>170</b>	900	2.000	<b>1.600</b>
Rehau	80	590	<b>280</b>	90	250	<b>170</b>	900	2.000	<b>1.600</b>
<b>Kronach</b>									
Kronach, Stadt	100	700	<b>300</b>	100	220	<b>190</b>	1.500	3.000	<b>2.100</b>
nördlicher Landkreis	40	250	<b>140</b>	50	100	<b>80</b>	-	-	-
südlicher Landkreis	60	300	<b>200</b>	160	200	<b>190</b>	1.000	2.000	<b>1.600</b>
<b>Kulmbach</b>									
Kulmbach, Stadt	130	700	<b>300</b>	120	350	<b>235</b>	1.200	4.000	<b>2.500</b>
Kulmbach Umland	100	500	<b>250</b>	100	280	<b>190</b>	1.000	2.900	<b>1.800</b>
östlicher Landkreis	60	300	<b>180</b>	80	200	<b>140</b>	800	2.000	<b>1.500</b>
<b>Lichtenfels</b>									
Lichtenfels, Staffelstein	100	650	<b>320</b>	150	380	<b>280</b>	1.500	3.200	<b>2.500</b>
östlicher Lkr.	80	450	<b>220</b>	120	250	<b>160</b>	1.200	2.500	<b>1.600</b>
<b>Wunsiedel im Fichtelgebirge</b>									
Wunsiedel	80	470	<b>180</b>	80	200	<b>110</b>	800	1.500	<b>1.100</b>
Marktredwitz	140	580	<b>300</b>	120	300	<b>200</b>	1.000	2.500	<b>1.800</b>



**Sparkassen  
Immobilien** GMBH  
VERMITTLUNGS

**Sparkassen-Immobilien-  
Vermittlungs-GmbH**

Karolinenplatz 1  
80333 München

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



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