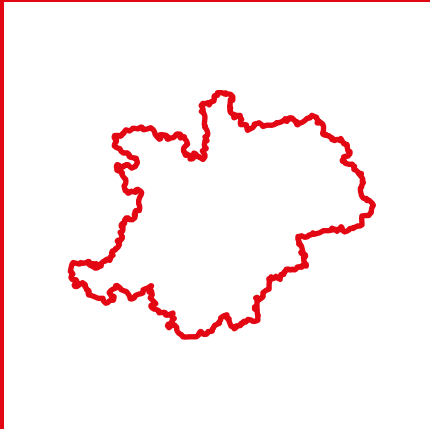


# Marktspiegel für Oberfranken

---


# 2025



Immobilien

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

Stand: April 2025

 **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 für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises. Es werden jeweils Preisspannen sowie der nach unseren Erfahrungen häufigste Wert für jeden Objekttyp genannt. Werden keine Preise genannt, ist das Angebot an Immobilien in dieser Region für eine Preisermittlung zu gering.

Die am Jahresende 2024 in aller Regel erzielten Preise für ein freistehendes Einfamilienhaus in einer mittleren oder bevorzugten Lage unterscheiden sich nach wie vor regional erheblich. Grundsätzlich zeigt unsere Immobilienpreis-Landkarte ein Süd-Nord-

Gefälle und in der Regel in Städten höhere Preise als in deren Umland bzw. im ländlichen Raum.

Die rund 400 Maklerinnen und Makler der bayerischen Sparkassen ermöglichen als erfahrene Marktbeobachter vor Ort die flächendeckende Kaufpreissammlung für unseren Marktspiegel.

Raum	von	bis	häufigster Wert
	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 bleiben 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.

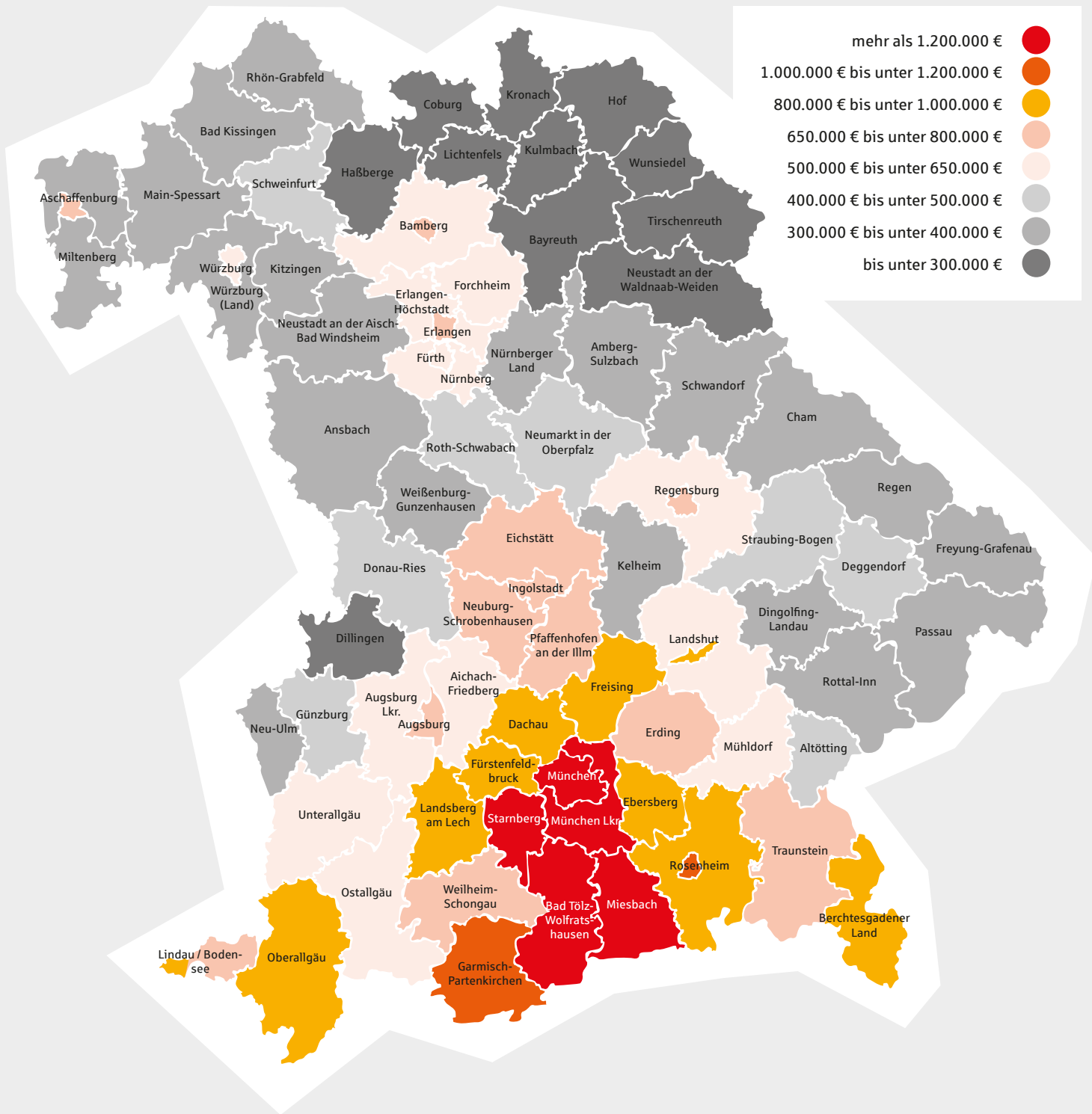
(Stand: April 2025)




**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**

gebraucht, häufigster Wert 2024

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.

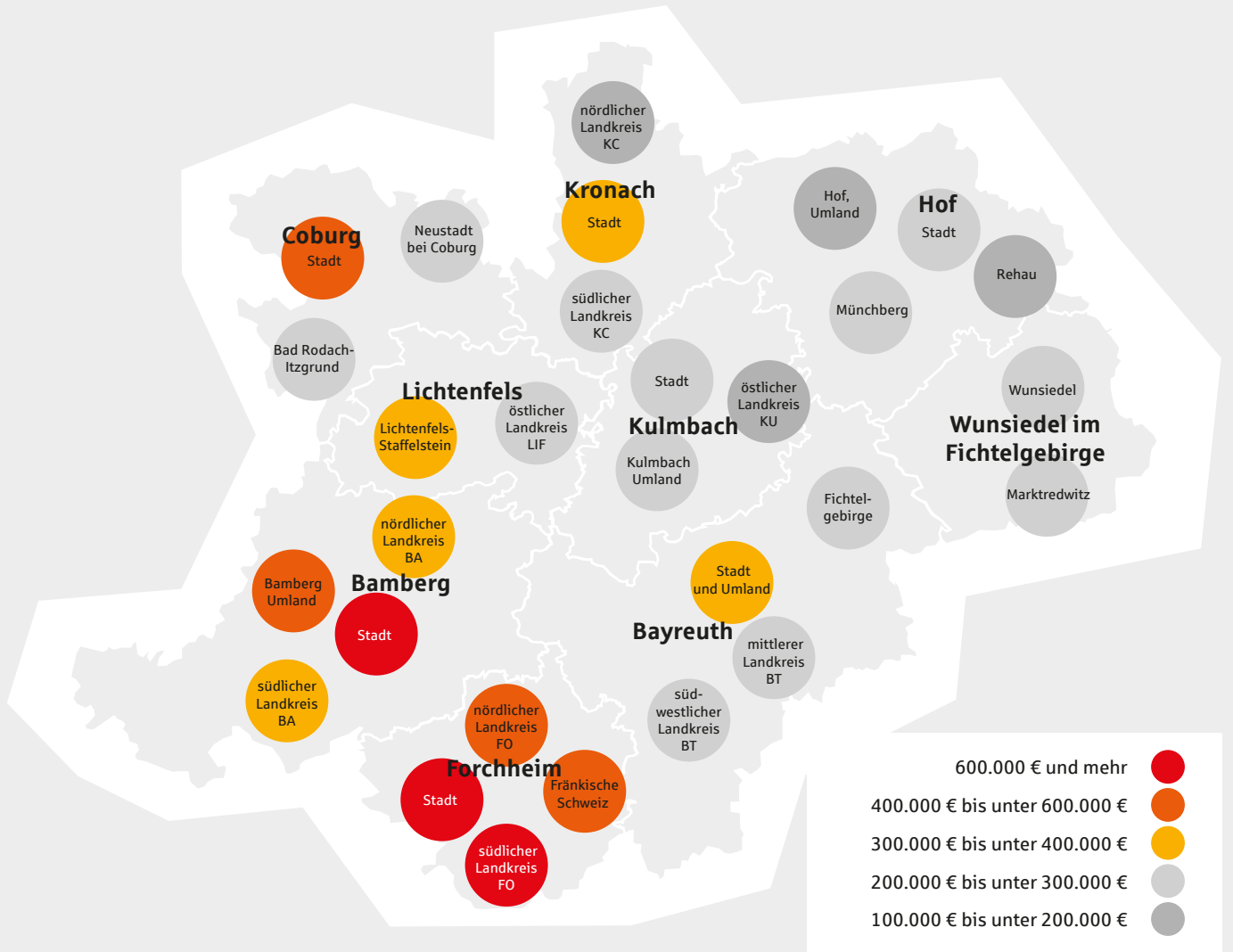








 Stadt / Landkreis	Immobilienumsätze in Mio. €										Veränderung 2024 zu 2023 in %
	Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Bamberg (Krfr.St)	252	273	320	311	358	292	438	283	314	345	10,0%
Bayreuth (Krfr.St)	267	239	223	218	224	282	384	282	204	332	63,2%
Coburg (Krfr.St)	111	121	122	119	154	133	250	179	118	130	9,7%
Hof (Krfr.St)	59	78	111	89	97	123	105	151	112	118	4,8%
Bamberg (Lkr)	207	220	258	291	300	312	415	390	299	190	-36,4%
Bayreuth (Lkr)	113	150	143	141	179	237	271	283	161	136	-15,2%
Coburg (Lkr)	90	142	130	134	171	158	198	274	150	144	-3,9%
Forchheim (Lkr)	241	232	255	241	335	302	233	294	230	273	18,6%
Hof (Lkr)	100	106	127	119	123	167	203	235	154	134	-12,9%
Kronach (Lkr)	68	72	59	138	93	124	115	174	70	69	-1,6%
Kulmbach (Lkr)	98	116	95	90	120	203	192	193	153	134	-12,0%
Lichtenfels (Lkr)	107	99	141	146	103	111	141	131	118	150	27,3%
Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Lkr)	58	119	130	92	115	107	173	173	123	119	-3,4%
<b>Oberfranken</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>2.205</b>	<b>2.274</b>	<b>3,1%</b>



**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**  
gebraucht, häufigster Wert 2024









 <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	900	600	600	800	700	5.500	6.600	5.900
Bamberg Umland	200	520	350	550	770	660	4.500	5.600	5.100
nördlicher Landkreis	60	250	130	550	710	630	4.100	4.300	4.200
südlicher Landkreis	80	330	185	550	720	640	4.100	4.300	4.200
<b>Bayreuth</b>									
Bayreuth, Stadt und Umland	470	650	500	-	-	-	4.900	6.200	5.500
Fichtelgebirge	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlerer Landkreis	80	230	150	475	530	500	4.400	4.600	4.500
südwestlicher Landkreis	70	210	120	-	-	-	4.600	4.800	4.700
<b>Coburg</b>									
Coburg, Stadt	120	300	155	400	550	500	3.800	5.000	4.000
Bad Rodach-Itzgrund	40	160	70	350	550	450	3.700	4.000	3.900
Neustadt b. Coburg	44	65	50	350	550	450	3.700	4.000	3.900
<b>Forchheim</b>									
Forchheim, Stadt	415	735	530	555	665	650	5.500	6.500	6.000
nördlicher Landkreis	230	450	320	450	600	500	4.300	5.300	4.900
südlicher Landkreis	280	700	500	450	725	555	4.200	5.500	4.500
Fränkische Schweiz	40	380	235	400	500	450	4.000	5.000	4.500

„-“ derzeit kein oder sehr geringes Angebot in der Teilregion









 <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	480	1.500	790	290	650	450	2.200	4.500	3.500
Bamberg Umland	390	630	550	250	380	300	1.800	4.200	3.000
nördlicher Landkreis	110	480	300	150	360	290	1.400	3.000	2.500
südlicher Landkreis	180	550	350	150	400	300	1.500	4.000	3.000
<b>Bayreuth</b>									
Bayreuth, Stadt und Umland	240	560	370	170	390	300	1.800	4.000	2.600
Fichtelgebirge	90	520	230	-	-	-	1.500	1.500	1.500
mittlerer Landkreis	80	420	220	140	370	220	1.500	2.300	1.900
südwestlicher Landkreis	110	330	230	90	90	90	1.200	1.800	1.500
<b>Coburg</b>									
Coburg, Stadt	170	700	400	85	360	250	1.500	3.500	2.500
Bad Rodach-Itzgrund	80	500	200	80	350	220	1.500	2.200	1.800
Neustadt b. Coburg	80	450	200	80	350	200	1.500	2.200	1.800
<b>Forchheim</b>									
Forchheim, Stadt	400	900	690	380	700	540	2.500	4.500	3.500
nördlicher Landkreis	350	700	500	300	600	450	1.900	3.900	2.800
südlicher Landkreis	320	850	600	400	650	540	2.200	4.000	3.000
Fränkische Schweiz	120	800	460	300	500	400	1.300	3.500	2.350





„-“ derzeit kein oder sehr geringes Angebot in der Teilregion




 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	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Hof</b>									
Hof, Stadt	135	200	135	-	-	-	4.000	5.000	4.500
Hof Umland	80	150	100	-	-	-	3.500	4.500	4.000
Münchberg	115	125	120	-	-	-	4.000	4.800	4.400
Rehau	100	120	110	-	-	-	3.800	4.500	4.150
<b>Kronach</b>									
Kronach, Stadt	100	200	150	-	-	-	3.000	4.000	3.800
nördlicher Landkreis	30	70	45	-	-	-	-	-	-
südlicher Landkreis	45	100	80	-	-	-	-	-	-
<b>Kulmbach</b>									
Kulmbach, Stadt	80	150	130	-	-	-	3.900	4.500	4.200
Kulmbach Umland	50	100	90	-	-	-	-	-	-
östlicher Landkreis	35	80	60	-	-	-	3.700	4.000	3.800
<b>Lichtenfels</b>									
Lichtenfels, Staffelstein	100	300	180	350	420	375	3.500	4.800	4.000
östlicher Lkr.	50	120	80	-	-	-	-	-	-
<b>Wunsiedel im Fichtelgebirge</b>									
Wunsiedel	80	150	100	-	-	-	3.500	4.500	4.000
Marktredwitz	115	200	130	-	-	-	4.000	4.500	4.250

„-“ derzeit kein oder sehr geringes Angebot in der Teilregion



 <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	130	600	250	80	180	150	700	2.000	1.300
Hof Umland	80	250	110	70	180	125	600	1.100	800
Münchberg	130	400	250	90	150	120	800	2.000	1.300
Rehau	80	260	170	100	130	115	500	1.000	700
<b>Kronach</b>									
Kronach, Stadt	150	600	330	150	250	200	1.800	3.200	2.400
nördlicher Landkreis	50	200	120	-	-	-	-	-	-
südlicher Landkreis	100	350	270	120	200	190	-	-	-
<b>Kulmbach</b>									
Kulmbach, Stadt	80	600	270	90	300	180	1.200	3.500	2.000
Kulmbach Umland	70	500	200	80	250	150	1.000	3.000	1.500
östlicher Landkreis	50	300	130	-	-	-	500	2.000	1.000
<b>Lichtenfels</b>									
Lichtenfels, Staffelstein	160	600	300	140	400	250	1.600	4.000	2.600
östlicher Lkr.	80	350	220	80	220	170	1.200	2.000	1.600
<b>Wunsiedel im Fichtelgebirge</b>									
Wunsiedel	100	350	200	70	180	125	500	1.400	1.000
Marktredwitz	130	390	225	90	250	170	800	2.000	1.300

„-“ derzeit kein oder sehr geringes Angebot in der Teilregion

 Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1  
80333 München

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



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