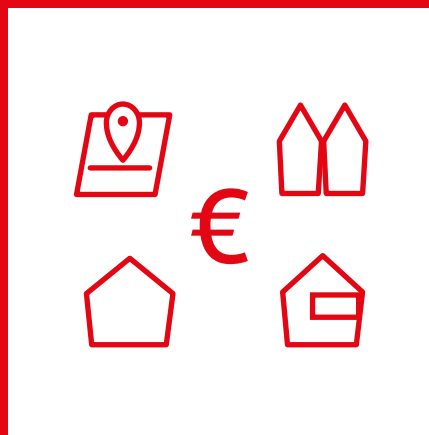
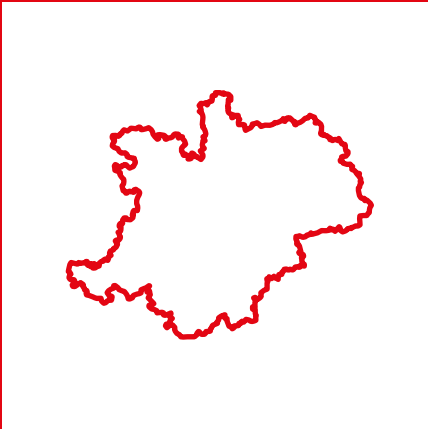


# Marktspiegel für Oberfranken

---


# 2026



Immobilien

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

Stand: März 2026

 **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 2025 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.

(Stand: März 2026)

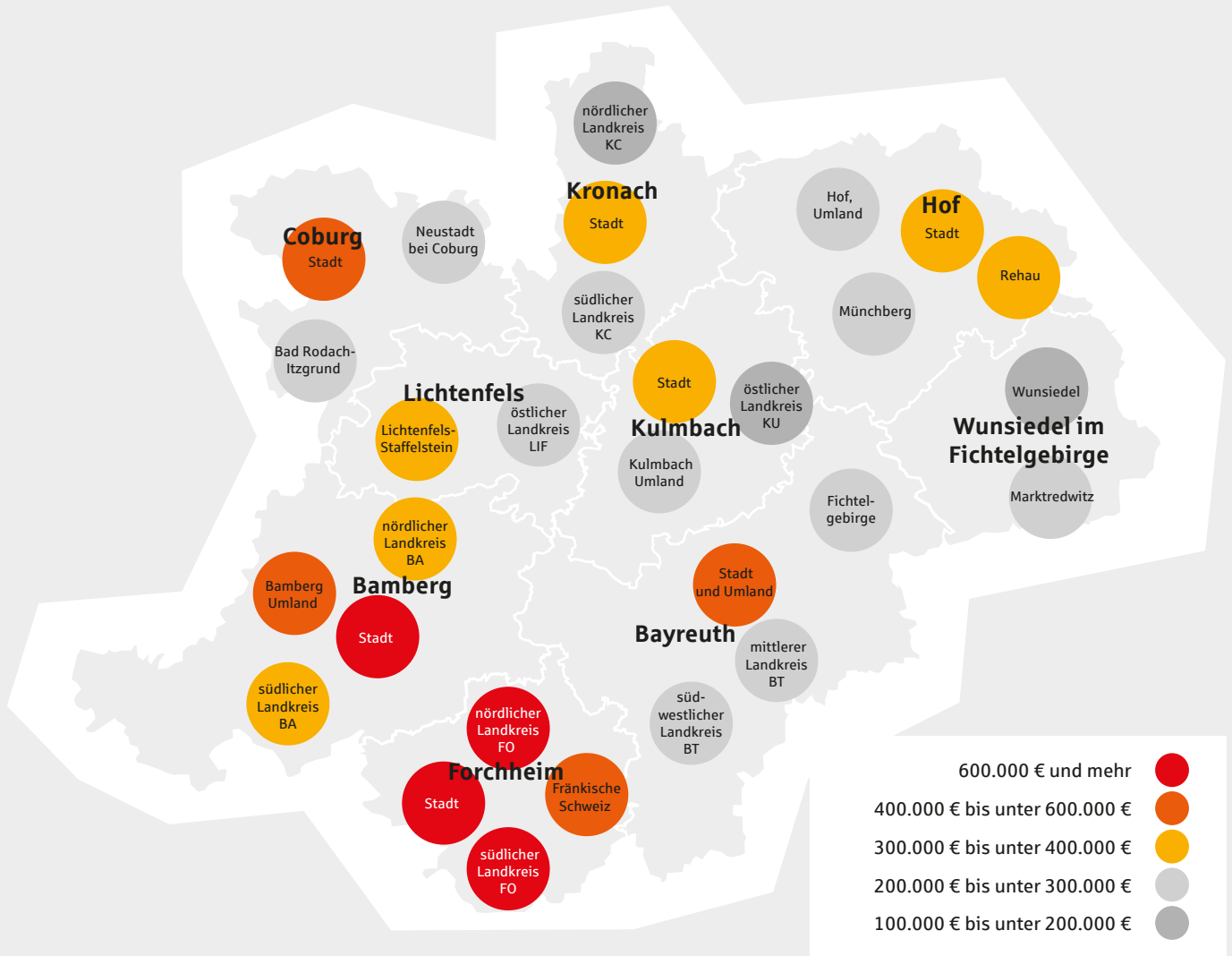








Stadt / Landkreis	Immobilienumsätze in Mio. €										Veränderung 2025 zu 2024 in %	
	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2025
Bamberg (Krfr.St)		273	320	311	358	292	438	283	314	345	328	-4,8%
Bayreuth (Krfr.St)		239	223	218	224	282	384	282	204	332	288	-13,3%
Coburg (Krfr.St)		121	122	119	154	133	250	179	118	130	164	26,8%
Hof (Krfr.St)		78	111	89	97	123	105	151	112	118	103	-12,5%
Bamberg (Lkr)		220	258	291	300	312	415	390	299	190	365	91,9%
Bayreuth (Lkr)		150	143	141	179	237	271	283	161	136	214	56,9%
Coburg (Lkr)		142	130	134	171	158	198	274	150	144	279	93,5%
Forchheim (Lkr)		232	255	241	335	302	233	294	230	273	301	10,1%
Hof (Lkr)		106	127	119	123	167	203	235	154	134	152	13,9%
Kronach (Lkr)		72	59	138	93	124	115	174	70	69	75	9,0%
Kulmbach (Lkr)		116	95	90	120	203	192	193	153	134	148	9,9%
Lichtenfels (Lkr)		99	141	146	103	111	141	131	118	150	205	36,9%
Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Lkr)		119	130	92	115	107	173	173	123	119	126	5,8%
<b>Oberfranken</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>2.748</b>	<b>20,8%</b>



**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**  
gebraucht, häufigster Wert 2025









 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>Bamberg</b>									
Bamberg, Stadt	400	900	600	600	900	750	5.600	6.600	6.000
Bamberg Umland	200	520	350	550	770	660	4.500	5.600	5.100
nördlicher Landkreis	80	280	160	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	520	520	520	-	-	-	5.100	5.600	5.300
Fichtelgebirge	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlerer Landkreis	130	130	130	-	-	-	4.400	4.600	4.500
südwestlicher Landkreis	120	120	120	-	-	-	-	-	-
<b>Coburg</b>									
Coburg, Stadt	120	300	160	400	550	500	4.000	5.000	4.500
Bad Rodach-Itzgrund	45	160	70	350	550	450	3.800	4.100	3.900
Neustadt b. Coburg	44	64	50	350	550	450	3.700	4.000	3.900
<b>Forchheim</b>									
Forchheim, Stadt	445	735	525	650	800	750	5.000	6.000	5.500
nördlicher Landkreis	230	450	320	470	600	500	4.500	5.500	5.000
südlicher Landkreis	350	700	550	500	725	550	4.500	5.500	5.000
Fränkische Schweiz	80	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	850	290	650	450	2.200	4.500	3.500
Bamberg Umland	370	610	520	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	445	1.400	500	215	390	300	1.700	4.400	2.600
Fichtelgebirge	105	410	210	-	-	-	1.400	1.700	1.500
mittlerer Landkreis	120	300	220	-	-	-	1.380	2.600	2.000
südwestlicher Landkreis	205	650	250	-	-	-	1.500	2.300	1.700
<b>Coburg</b>									
Coburg, Stadt	190	800	400	85	360	250	1.500	3.500	2.500
Bad Rodach-Itzgrund	80	500	200	80	350	220	1.200	2.200	1.800
Neustadt b. Coburg	85	450	200	80	350	200	1.500	2.200	1.800
<b>Forchheim</b>									
Forchheim, Stadt	450	900	700	450	750	600	3.000	4.000	3.700
nördlicher Landkreis	350	900	700	300	600	450	2.000	4.000	3.000
südlicher Landkreis	320	850	600	400	650	540	2.400	4.200	3.200
Fränkische Schweiz	150	800	400	300	500	400	1.400	3.500	2.400





„-“ 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	250	135	-	-	-	3.900	4.500	4.500
Hof Umland	80	135	135	-	-	-	-	-	-
Münchberg	112	120	115	-	-	-	-	-	-
Rehau	110	110	110	-	-	-	-	-	-
<b>Kronach</b>									
Kronach, Stadt	100	220	160	-	-	-	4.000	4.800	4.400
nördlicher Landkreis	30	80	45	-	-	-	-	-	-
südlicher Landkreis	45	100	80	-	-	-	3.800	4.400	4.000
<b>Kulmbach</b>									
Kulmbach, Stadt	100	220	150	-	-	-	4.200	4.800	4.500
Kulmbach Umland	75	140	100	-	-	-	-	-	-
östlicher Landkreis	50	85	70	-	-	-	4.000	4.400	4.200
<b>Lichtenfels</b>									
Lichtenfels, Staffelstein	120	350	200	350	500	450	4.000	5.200	4.500
östlicher Lkr.	80	130	100	350	480	420	4.000	5.000	4.200
<b>Wunsiedel im Fichtelgebirge</b>									
Wunsiedel	90	150	100	-	-	-	3.700	4.600	3.900
Marktrechwitz	120	200	130	-	-	-	4.200	4.600	4.300

„-“ 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	200	600	350	60	200	120	500	2.000	1.400
Hof Umland	50	500	250	60	200	100	500	1.800	1.000
Münchberg	120	350	220	80	150	120	800	1.800	1.200
Rehau	80	500	350	60	200	100	500	1.900	1.100
<b>Kronach</b>									
Kronach, Stadt	150	600	350	150	350	220	1.800	3.500	2.600
nördlicher Landkreis	50	200	100	-	-	-	-	-	-
südlicher Landkreis	100	390	280	120	200	190	1.600	3.200	2.400
<b>Kulmbach</b>									
Kulmbach, Stadt	120	650	300	120	300	200	1.400	3.500	2.000
Kulmbach Umland	90	500	250	100	250	150	1.200	2.800	1.500
östlicher Landkreis	70	280	130	60	150	90	800	2.000	1.000
<b>Lichtenfels</b>									
Lichtenfels, Staffelstein	160	600	300	140	400	280	1.800	4.000	2.500
östlicher Lkr.	120	450	200	140	320	180	1.300	3.000	2.000
<b>Wunsiedel im Fichtelgebirge</b>									
Wunsiedel	100	300	180	70	160	120	1.000	1.700	1.300
Marktredwitz	150	350	250	110	280	180	1.100	2.200	1.600

„-“ 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)