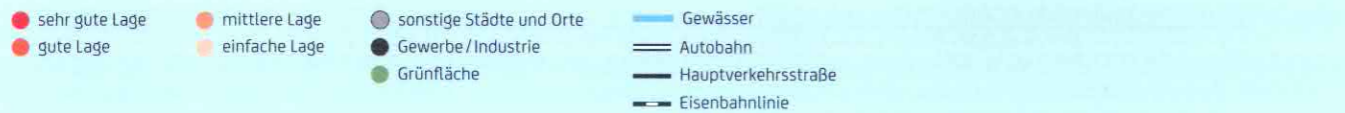
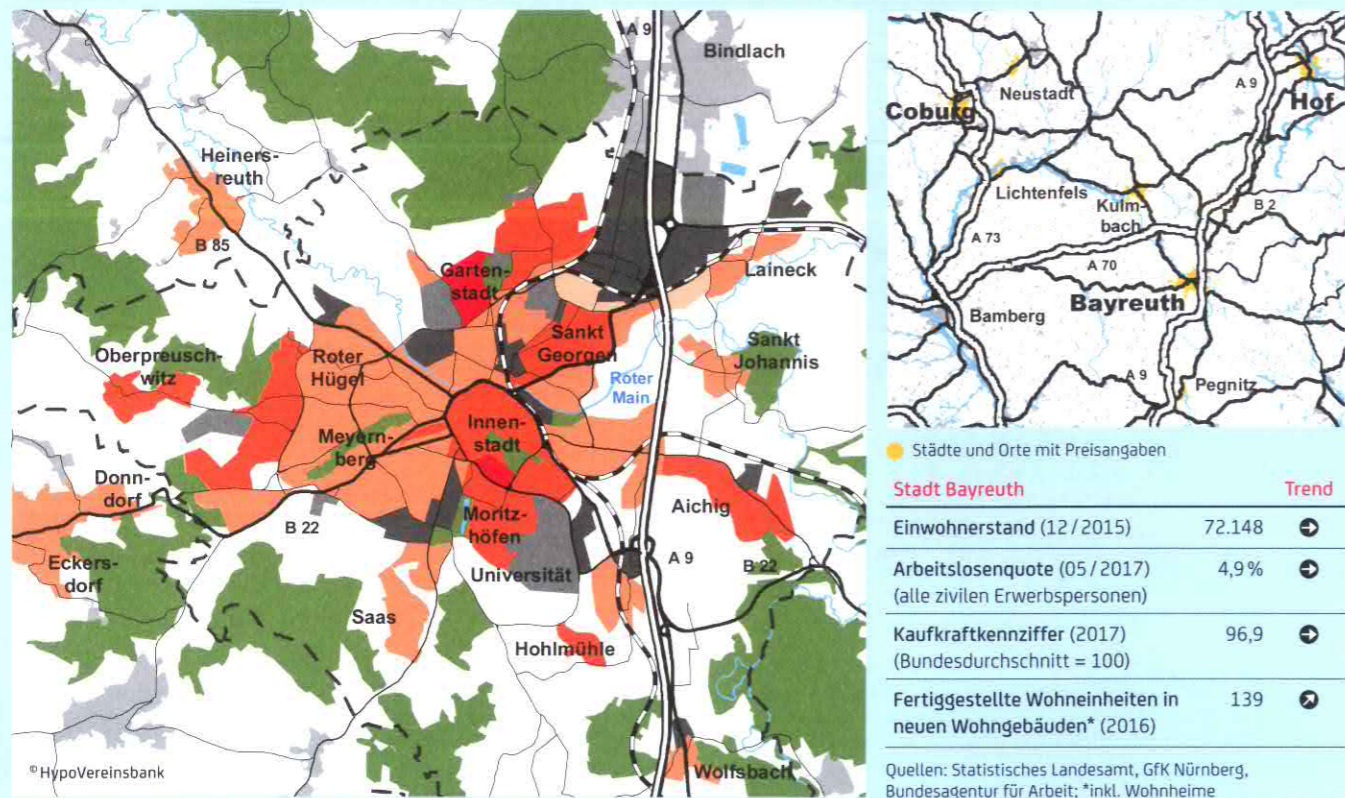


Wohnimmobilienmarkt Stadt Bayreuth und Umland: Die Mieten und Preise auf einen Blick



Lage / Ort	sehr gut	gut	einfach / mittel	Pegnitz	Kulmbach
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	9,50–11,00 ↔	8,00–10,00 ↔	6,50–8,50 ↔	5,00–7,00 ↔	4,75–7,00 ↔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend	3.300–3.900 ↔	3.000–3.500 ↔	2.700–3.100** ↔	geringes Angebot	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	2.300–2.700 ↔	2.100–2.400 ↔	1.300–2.200 ↔	geringes Angebot	geringes Angebot
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)					
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	440–520	380–450	330–390**	220–310	260–340
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	geringes Angebot	340–400	300–350**	geringes Angebot	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	300–330	geringes Angebot	geringes Angebot	geringes Angebot
Bauland ⁶ (in €/m ²)	250–350	200–250	115–220	30–110	40–155

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels oder Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
³ mit ca. 140 m² Wohnfläche
⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche
⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche
⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7
 ** kein Angebot in einfacher Lage

Die Marktübersicht

Rahmenbedingungen

- Die Festspiel- und Universitätsstadt ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum sowie der Verwaltungsmittelpunkt des Bezirks Oberfranken. Bayreuth ist über die A 9 München–Berlin und A 70 nach Schweinfurt gut an das Fernstraßennetz angebunden.
- Der insgesamt stabile Arbeitsmarkt ist vom Dienstleistungssektor geprägt (Regierung v. Oberfranken, Landesversicherungsanstalt, Universität).
- Bayreuth wächst seit etwa fünf Jahren wieder leicht (72.148). Prognosen rechnen aufgrund der demografischen Entwicklung (mehr Sterbe- als Geburtenfälle) perspektivisch jedoch wieder mit sinkenden Werten (-4 % bis 2035, Basis 2015).

Perspektiven

- Der Prognos-Zukunftsatlas 2016 bescheinigt Bayreuth insgesamt hohe Zukunftschancen. Zudem gilt die Universitätsstadt als attraktiver Wohnstandort. Dennoch wird der Wohnraumbedarf laut amtlicher Prognose im nächsten Jahrzehnt angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen mittel- und langfristig sinken (stat. Landesamt, Bayern).
- Erfahrungsgemäß sollten die Miet- und Kaufpreise mindestens in guten und sehr guten Lagen auch dann stabil bleiben.
- Unabhängig davon sind Preiskorrekturen nach Abflauen des Immobilienanlagebooms infolge anziehender Zinsen für Einheiten mit suboptimalen Objekteigenschaften nicht auszuschließen.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Bayreuth verzeichnet als attraktive Universitätsstadt seit Jahren steigende Studentenzahlen (13.000 Studierende). Daneben sorgen günstige Arbeitsmarktbedingungen und die hohe Lebensqualität für vermehrte Zuzüge in die Stadt.
- Zudem verursacht der anhaltende Trend zur Vermögensanlage in Immobilien im Niedrigzinsumfeld eine hohe Nachfrage sowohl durch Eigennutzer als auch durch Kapitalanleger. Entsprechend steigen die Preise und Mieten nahezu stadtweit.
- Die Bautätigkeit ist nach zwei Rekordjahren, in denen überdurchschnittlich viele Geschöbwohnungen (u.a. Studentenwohnheime) gebaut wurden, 2016 auf ein Viertel der Vorjahresleistung regelrecht eingebrochen.
- Dennoch entstehen in verschiedenen Einzelmaßnahmen neue **Eigentumswohnungen**. Wegen der erhöhten Bauproduktion der letzten Jahre verlangsamt sich der Preisaufrtrieb merklich. Neue Objekte kosten aktuell ab 2.700 bis 3.900 €/m². Höherwertige und zentrumsnahe Objekte sind gut verkäuflich.
- Von der guten Marktlage profitieren auch ältere Einheiten: Neben anhaltend moderat steigenden Preisen verkürzen sich die Vermarktungszeiten.
- Das Angebot an Bauplätzen für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird immer geringer (Restgrundstücke, Baulücken), während die Nachfrage mindestens gleichgeblieben ist. Daher plant die Stadt eine neue Fläche in Oberkonnersreuth an der gleichnamigen Straße mit ca. 40 Grundstücken, die im kommenden Jahr auf den Markt kommen werden.
- Folglich hat sich die Nachfrage auf ältere Eigenheime verlagert. Bei knappem Angebot steigen die Preise ebenso überdurchschnittlich wie für Baugrund.
- Der **Mietwohnungsmarkt** ist durch Engpässe gekennzeichnet, vor allem bei mittelgroßen und großen Wohnungen (3- bis 4-Zimmer-Wohnungen) sowie preisgünstigen Einheiten. Deshalb entstehen einige größere Bauprojekte mit geförderten Mietwohnungen („Untere Rotmainau“ 100 Einheiten, im Bau; „GlockenGut“, rund 300 Geschöbwohnungen, ab 2018). Der Bau von neuen Studentenwohnheimen hat zudem den Markt für Kleinwohnungen entlastet. Dennoch setzt sich die positive Mietentwicklung fort. Die Mieten bewegen sich aktuell in guter Lage zwischen 8 und 10 €/m².