

Immobilienmarkt- bericht 2025

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth



BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT

- Berichtsjahr 2025 -

Erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth

IMPRESSUM

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Postanschrift: Luitpoldplatz 13, 95444 Bayreuth
oder Postfach 10 10 52, 95410 Bayreuth

Büroanschrift: Wilhelm-Pitz-Straße 1, 95448 Bayreuth

Telefon: 0921 / 25 -1462
-1246
-1452

Fax: 0921 / 25 -1585

E-Mail: gutachtergeschaeftsstelle@stadt.bayreuth.de

Gebühr: 60,- €

Urheberrecht: Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet. Irrtum vorbehalten.

Veröffentlicht: 17.07.2026

BAYREUTHER IMMOBILIENMARKTBERICHT	1
IMPRESSUM	1
1. DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE	2
1.1 DER GUTACHTERAUSSCHUSS	2
1.2 BESETZUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	3
1.3 AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE	4
1.3.1 FÜHREN DER KAUFPREISSAMMLUNG	4
1.3.2 AUSKUNFT AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG	4
1.3.3 AUSWERTUNG DER KAUFPREISSAMMLUNG UND ERMITTLUNG SONSTIGER DATEN	5
1.3.4 ERSTELLEN DER BODENRICHTWERTKARTE	5
1.3.5 ERSTELLEN VON VERKEHRSWERTGUTACHTEN	5
2 ANGABEN ZUR STADT BAYREUTH	6
3 IMMOBILIENMARKT 2025	8
3.1 METHODIK UND ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTS	8
3.2 VERTRAGSAUFKOMMEN	9
3.3 GELDUMSATZ	11
3.4 IMMOBILIENKAUF	15
3.4.1 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	15
3.4.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
3.5 NUTZUNG VON WOHNEIGENTUM NACH DEM ERWERB	16
3.5.1 WOHNUNGSEIGENTUM	16
3.5.2 EIN-/ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER, REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	18
3.5.3 NUTZUNG VON MEHRFAMILIEN-/WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSERN NACH DEM ERWERB	19
3.6 DIE TEILMÄRKTE IM EINZELNEN	20
3.6.1 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	20
3.6.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	22

3.6.3	WOHNUNGSEIGENTUM	28
3.6.4	KFZ-STELLPLÄTZE	34
4	SONSTIGE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG	36
4.1	INDEXREIHEN	36
4.1.1	BODENPREISINDICES FÜR WOHNBAULAND UND GEWERBEFLÄCHEN	36
4.1.2	PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	41
4.2	VERGLEICHSAKTOREN	49
4.2.1	ERTRAGSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	50
4.2.2	GEBAUDEFAKTOREN FÜR WOHNHÄUSER	53
4.3	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	56
4.3.1	EIGENTUMSWOHNUNGEN	62
4.3.2	MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER	64
4.3.3	WOHNHÄUSER	65
4.3.4	ERGEBNISÜBERSICHT	67
4.3.5	WEITERE OBJEKTARTEN	68
4.4	SACHWERTFAKTOREN	70
4.4.1	SACHWERTVERFAHREN	70
4.4.2	VORGEHEN UND MODELLANSATZ	73
4.4.3	ERMITTLUNG DER SACHWERTE	74
4.4.4	ERMITTLUNG DER SACHWERTFAKTOREN	75
4.4.5	SACHWERTFAKTOREN FÜR BAYREUTH	80
5	ANHANG	82

5 ANHANG

Schutzgebühren

Immobilienmarktbericht	
PDF Download unter www.bayreuth.de	60,00 €
Printversion für Selbstabholer beim Bürgerservice im Neuen Rathaus	60,00 €
Printversion per Postversand über Gutachtergeschäftsstelle	62,56 €

Abgabe nur solange der Vorrat reicht!

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälften
EFH	Einfamilienwohnhäuser
ETW	Eigentumswohnung(en)
GAA	Gutachterausschuss
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV 2010	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010

ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
KM	Kaltmiete
Max	Maximum
Min	Minimum
MW	Mittelwert
NHK	Normalherstellungskosten
RH	Reihenhäuser
RND	Restnutzungsdauer
s, σ	Standardabweichung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
SW-F	Sachwertfaktor
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienwohnhäuser