

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Bayreuth



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Bayreuth

Die Stadt



Bayreuth, bekannt für seine kulturelle Strahlkraft, ist eine charmante Stadt in Bayern mit knapp 75.000 Einwohnern. Die Stadt besticht durch eine hohe Lebensqualität und eine starke Verbindung zur weltberühmten Universität, was sie zu einem attraktiven Wohnort, besonders für junge Familien, macht. Die Bevölkerungsdichte von 1.118 Einwohnern pro km² sorgt für eine lebendige, aber dennoch überschaubare Atmosphäre. Bayreuth bietet eine gesunde Mischung aus Miete und Eigentum, wobei Eigenheime besonders verbreitet sind.

Bayreuth auf einen Blick



Einwohner: **74.907**
Bevölkerungsdichte: **1.118 / km²**



Kaufpreisfaktor
22,4



Fläche
67,00 km²



Durchschnittsalter
43,7 Jahre



Wohneigentumsquote
37,8 %



Wohnungsquote
40,3 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Diese Vielfalt zieht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an. Der durchschnittliche Kaufpreis von 3.068 € pro m² Ende 2025 spiegelt ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis wider, das durch die stabile Wirtschaftslage gestützt wird. Der Kaufpreisfaktor von 23 und eine Mietrendite von 4,3 % unterstreichen das solide Investitionspotenzial der Stadt. Hier verbinden sich kulturelle Anziehungskraft und wirtschaftliche Stabilität zu einem idealen Umfeld für Immobilieninvestitionen.

Wohneigentumsquote Bayreuth



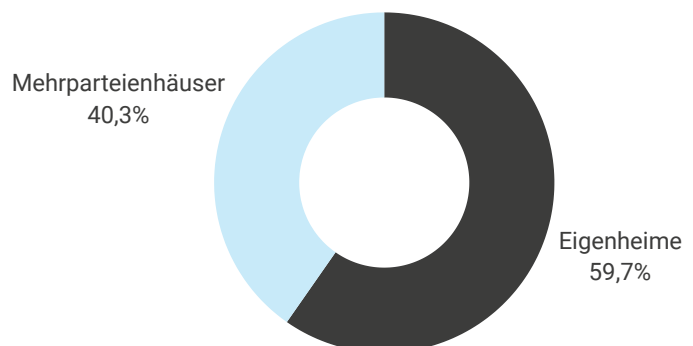
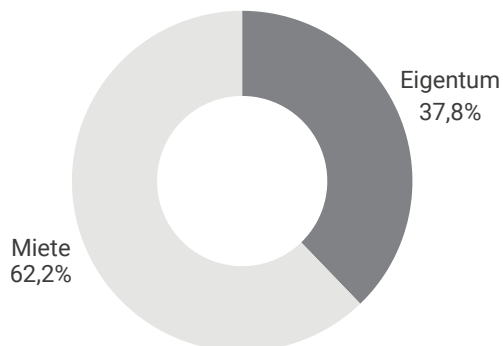
In Bayreuth dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 62,2 %, was auf eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Eigenheime sind mit 59,7 % ebenfalls weit verbreitet, was ein breites Spektrum an Möglichkeiten bietet. Der Mietmarkt bietet Chancen für Investoren, während Eigennutzer von der Verfügbarkeit von Eigenheimen profitieren. Diese Struktur schafft ein attraktives Umfeld für beide Gruppen und bietet interessante Marktchancen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime

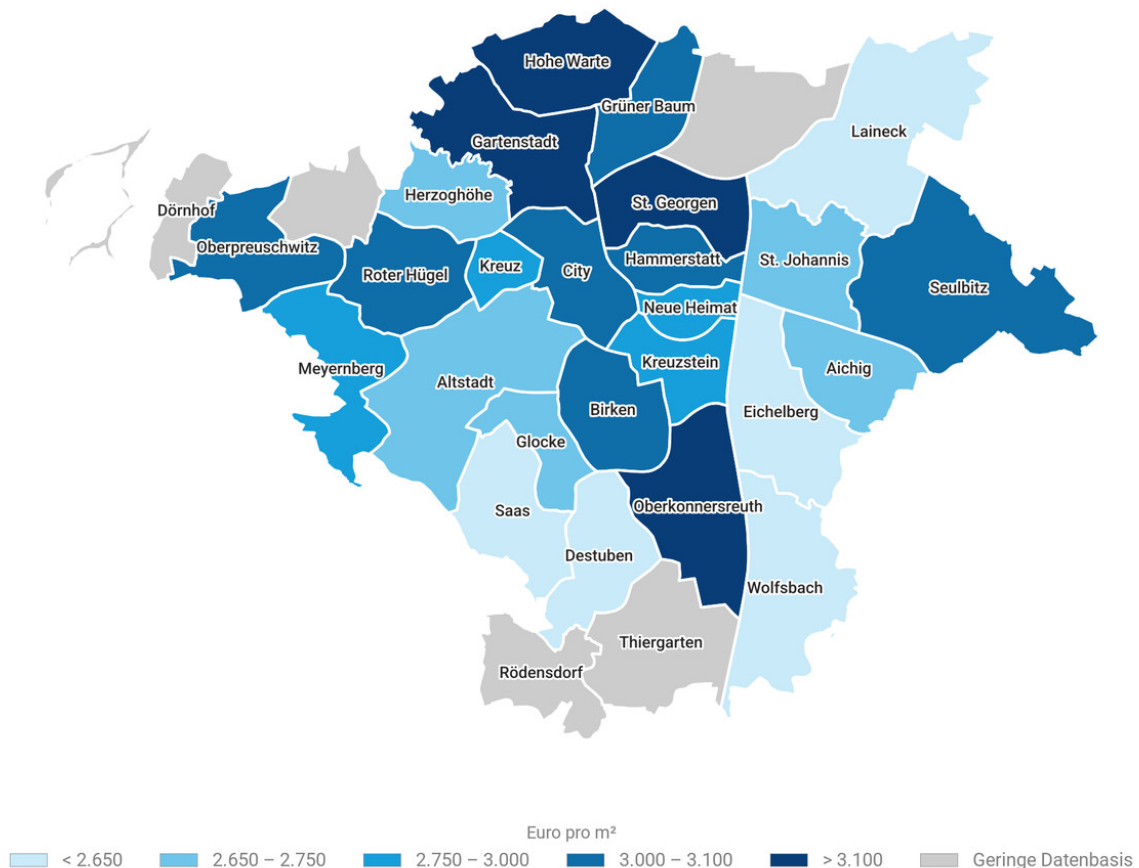


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Bayreuth präsentiert sich 2025 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.918 € pro m² für Häuser, was im mittleren Bereich des Städtevergleichs liegt. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Steigerung um 3,1 %. Die Preisdynamik innerhalb der Stadt wird stark durch die Lage beeinflusst, wobei zentrale Stadtteile höhere Preise aufweisen. Dennoch bietet Bayreuth im Vergleich zu anderen Städten ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis. Damit bleibt die Stadt eine solide Wahl für Immobilienkäufer.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.918 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

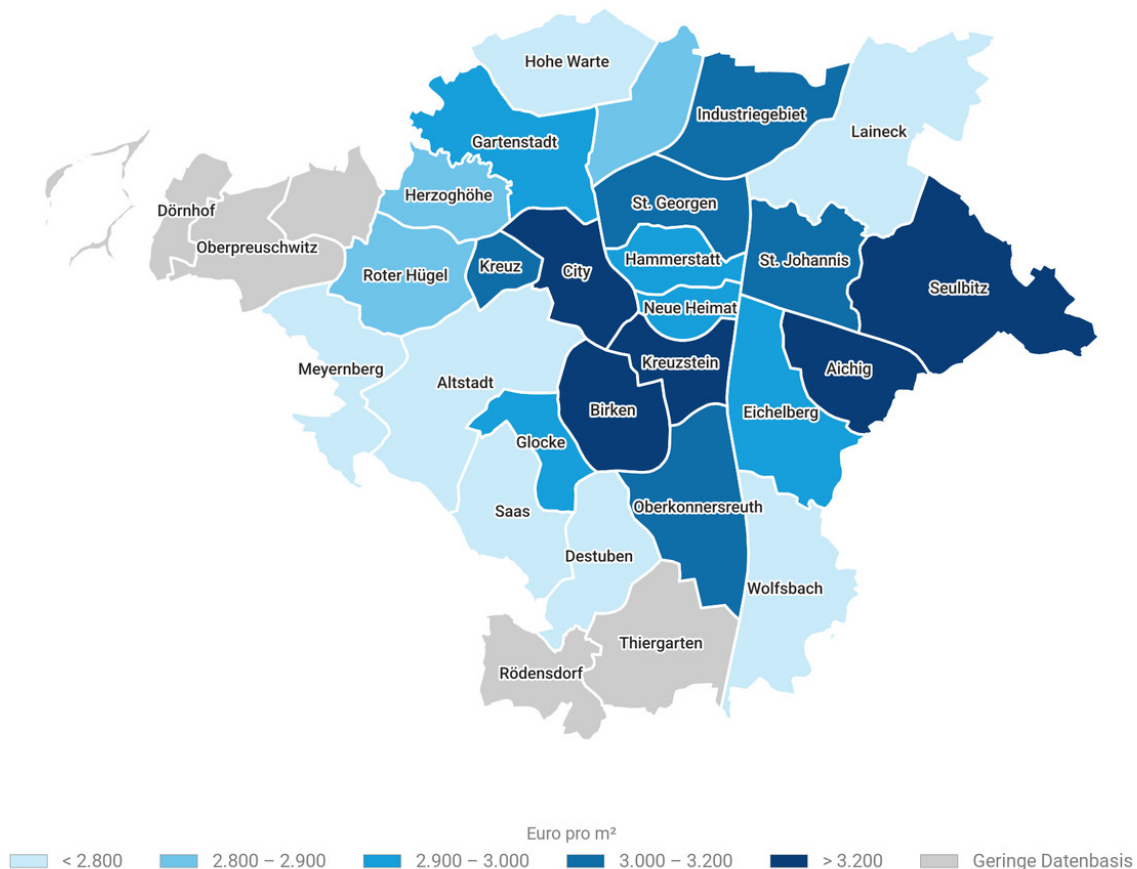


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Bayreuth beträgt Ende 2025 3.021 € pro m². Dies positioniert Bayreuth im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,0 %. Innerhalb Bayreuths variiert das Preisniveau stark zwischen den Stadtteilen, wobei zentrale und universitätsnahe Lagen teurer sind. Diese zentralen Bereiche sind oft gefragter und treiben die Preise nach oben. Im Vergleich zu Hauspreisen, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.918 € pro m² haben, liegen Wohnungspreise minimal höher. Diese Unterschiede bieten Interessenten eine breite Palette an Möglichkeiten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.022 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Bayreuth zeigt eine solide Entwicklung. Mit einer durchschnittlichen Miete von 10,51 €/m² Ende 2025 bewegt sich die Stadt im mittleren Bereich des Städtevergleichs. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 7,3 % hin, was die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort unterstreicht. Die Mietrendite von 4,3 % spiegelt ein ausgewogenes Investitionsumfeld wider, das sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer interessant ist. Diese Kennzahlen bestätigen die stabile Nachfrage nach Wohnraum in Bayreuth.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,51 €/m²
Trend 2026	+7,3 %

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Bayreuth zeigt eine positive Entwicklung. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen liegt Ende 2025 bei 11,33 €/m², was im oberen Bereich des Städtevergleichs liegt. Der Trend 2026 deutet auf eine Steigerung von 7,1 % hin, was das Mietniveau weiter anhebt. Diese Dynamik bietet ein attraktives Umfeld für Investoren. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 10,51 €/m² liegen, zeigt sich der Wohnungsmarkt als leicht teurer, jedoch mit Potenzial für nachhaltige Erträge.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	11,33 €/m²
Trend 2026	+7,1 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



Gartenstadt führt mit 3.607 €/m² die Liste an. Diese Lage besticht durch exklusive Wohnqualität und die Nähe zum Zentrum. Die Nachfrage unterstreicht die Attraktivität des Stadtteils.



Mit 3.012 €/m² liegt Grüner Baum im oberen Bereich. Der Stadtteil bietet ein potenzialreiches Umfeld, wo gute Lebensqualität und Erschwinglichkeit aufeinandertreffen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Gartenstadt	3.607 €
Oberkonnersreuth	3.280 €
Hohe Warte	3.137 €
St. Georgen	3.112 €
Birken	3.093 €
Hammerstatt	3.079 €
City	3.058 €
Seulbitz	3.044 €
Oberpreuschwitz	3.016 €
Grüner Baum	3.012 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,4 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Aichig führt das Ranking mit 3.593 €/m² Ende 2025 an. Die Nähe zur Innenstadt und die ruhige Lage machen Aichig besonders begehrt für Käufer. Es zeigt sich eine überdurchschnittliche Attraktivität.



Oberkonnersreuth schließt die Top 10 mit 3.019 €/m² Ende 2025 ab. Hier zeigt sich ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, das Käufer bei begrenztem Budget anspricht. Die Entwicklung bleibt stabil.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Aichig	3.593 €
City	3.533 €
Kreuzstein	3.491 €
Birken	3.334 €
Seulbitz	3.235 €
St. Georgen	3.173 €
Kreuz	3.072 €
St. Johannis	3.069 €
Industriegebiet	3.068 €
Oberkonnersreuth	3.019 €

Trend 2026

1,9 %
2,3 %
2,0 %
2,1 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,1 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Bayreuth zeigt ein stabiles Preis-Leistungs-Verhältnis. Der durchschnittliche Kaufpreis 2025 liegt bei 2.918 €/m² für Häuser und 3.021 €/m² für Wohnungen. Die Mieten betragen 10,51 €/m² für Häuser und 11,33 €/m² für Wohnungen. Die Eigentumsquote ist ausgewogen, mit Möglichkeiten für Eigennutzer. Die Mietrendite von 4,3 % zeigt solide Investitionschancen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der Hauskaufpreis 2025 ist 2.918 €/m².
- Der Wohnungskaufpreis 2025 beträgt 3.021 €/m².
- Die Mieten steigen im Trend 2026 um 7,3 % für Häuser und 7,1 % für Wohnungen.

Ausblick:

Im Trend 2026 wird eine moderat steigende Preisentwicklung erwartet. Die Nachfrage bleibt stabil, unterstützt durch die Nähe zur Universität. Bayreuth bietet Potenzial für Eigennutzer. Neubauten könnten die Angebotssituation entlasten.

- Moderate Preissteigerungen im Trend 2026 erwartet.
- Stabile Nachfrage durch Uni-Nähe.
- Neubauten könnten Angebot entlasten.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Bayreuth überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, kulturelle Strahlkraft und “ stabile Nachfrage im Wohnimmobilienbereich. Besonders junge Familien und Eigennutzer schätzen das bezahlbare Angebot in Kombination mit der Nähe zur Universität. Für uns ist Bayreuth ein stabiler Markt mit solidem Fundament und Entwicklungsspielraum im ländlich-urbanen Umfeld.

Felix Auerbach und Manuel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Franken



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

