



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 89/14.08.2026

CityReport Bayreuth 2026: Immobilienfinanzierung bleibt herausfordernd – steigende Nachfrage nach guten Bestandsobjekten

Angebotsverknappung am Mietwohnungsmarkt führt zu weiteren Preisanstiegen

„Wohnimmobilien erfreuen sich in der oberfränkischen Universitätsstadt Bayreuth auch im Frühjahr 2026 großer Beliebtheit. Angesichts eines wieder etwas verbesserten – wenngleich weiterhin herausfordernden – Finanzierungsumfelds zeigte sich die Nachfrage nach gebrauchten Kaufimmobilien zuletzt leicht im Aufwind. Der lokale Mietmarkt kennzeichnet sich nach wie vor durch ein erheblich zu knappes Angebot gerade bei bezahlbaren bzw. mittelpreisigen Mietwohnungen“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Bayreuth, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

Am **Wohneigentumsmarkt** sind gebrauchte Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie auch Eigentumswohnungen mit drei bis vier Zimmern begehrt. Bevorzugt werden modernisierte bzw. energetisch sanierte Immobilien oder solche mit geringem Renovierungsbedarf – hinsichtlich des Baujahrs sind dies in der Regel Objekte ab den 1990er-Jahren mit zeitgemäßer Ausstattung. Beschäftigte der Universität und regionaler Unternehmen – oft junge Familien – zeigen ein grundsätzlich stabiles Interesse am Erwerb von Wohneigentum.

„Eine der großen Herausforderungen für Kaufinteressenten ist und bleibt die Finanzierung. Da Banken höhere Anforderungen an Eigenkapital, Bonität und Haushaltsrechnung stellen und Kredite strenger prüfen, ist diese deutlich anspruchsvoller als noch vor wenigen Jahren“, stellt Florian Naumann vom IVD-Mitgliedsunternehmen JÖNA GmbH aus Bayreuth fest. „In Verbindung mit den hohen Baukosten, die sich erheblich in den Kaufpreisen niederschlagen, bleibt die Nachfrage nach Neubauimmobilien somit verhalten.“

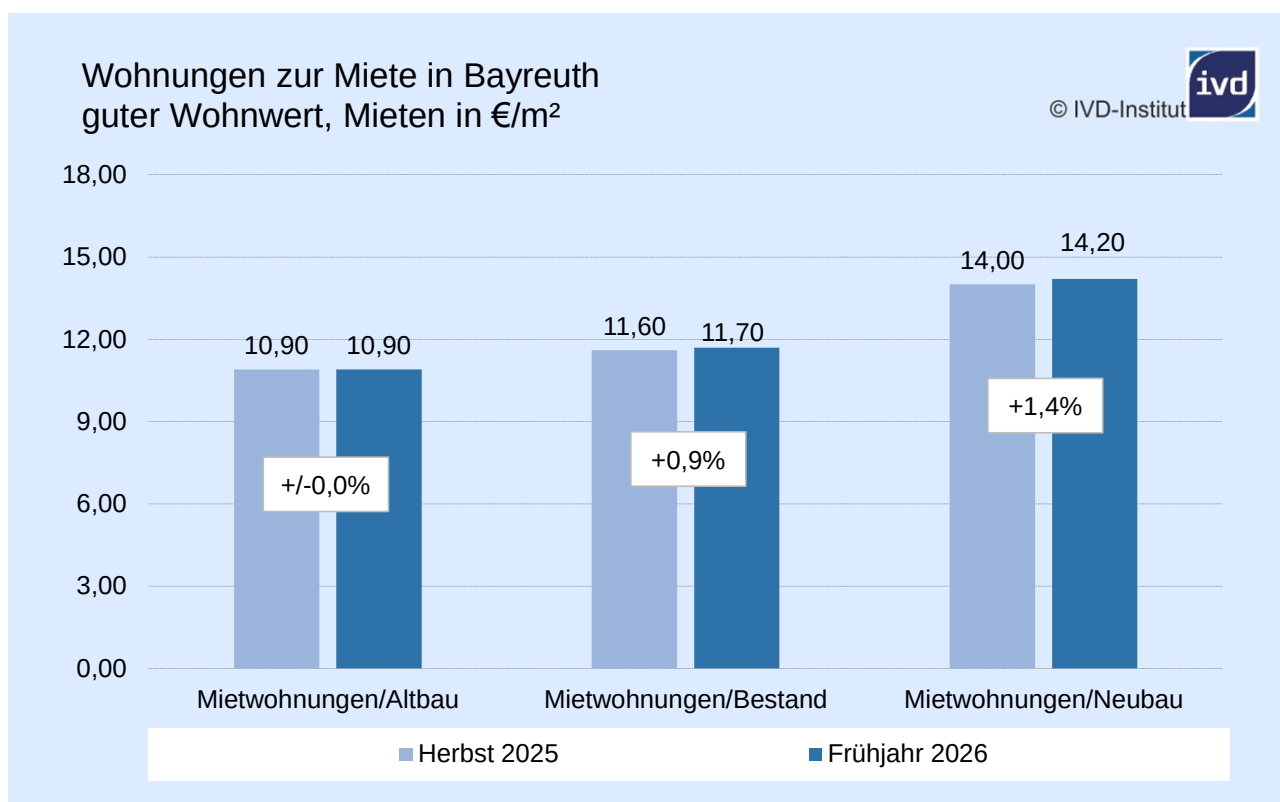
Neben den in den letzten Jahren stark gestiegenen Kosten für Bauleistungen, erschweren zudem strenge energetische Anforderungen, aufwendige Genehmigungsverfahren und teilweise lange Bearbeitungszeiten der Behörden die Realisierung von Neubauvorhaben. Das Angebot im Neubau ist daher vergleichsweise begrenzt.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Käufer in Bayreuth im Frühjahr 2026, wie bereits im Herbst 2025, im Schnitt 2.850 €/m² aufbringen. Neuerrichtete Wohnungen verteuerten sich im Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2026 spürbar um +3,4 % auf 5.100 €/m².

Bei Häusern aus dem Bestand kam es im Frühjahr 2026 gegenüber Herbst 2025 zu leichten Kaufpreisanpassungen. Freistehende Einfamilienhäuser erfuhren einen leichten Preisnachlass von -0,6 % auf durchschnittlich 520.000 €; Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser stiegen leicht um +0,4 % und +0,8 % auf 466.000 € und 394.000 € an.

Am Bayreuther **Mietwohnungsmarkt** ist das Angebot sehr begrenzt, vor allem im Bereich der bezahlbaren Wohnungen. Gerade in zentralen Lagen und bei modernen bzw. sanierten Wohnungen sind kontinuierliche Mietsteigerungen zu beobachten. Mietinteressenten legen vielfach Wert auf eine gute, zentrale Lage, eine moderne Ausstattung sowie einen eigenen Balkon bzw. eine eigene Terrasse. Ältere Menschen suchen nach barrierearmen, altersgerechten Wohnungen.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Bayreuth im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 10,90 €/m² für Altbauobjekte, 11,70 €/m² für Bestandsobjekte und 14,20 €/m² für Neubauobjekte. Im Halbjahresvergleich gegenüber Herbst 2025 stiegen die Mieten im Bestand und im Neubau moderat an.



Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage und sind nicht inflationsbereinigt.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: <https://ivd-sued.net/>

<https://www.facebook.com/IVDsued/>