

15. DEZEMBER 2022

## Marktbericht Bayreuth und Hof 2022: Weniger Baugenehmigungen in Bayreuth, mehr in Hof

- *Angebotsdauer bei Wohnimmobilien in Bayreuth erreichte im zweiten Quartal 2022 den bisher niedrigsten Wert sowohl bei Häusern als auch bei Eigentumswohnungen*
- *Während in Bayreuth (Stadt und Landkreis) die Baugenehmigungen 2021 um 4,9 Prozent auf 700 gegenüber dem Vorjahr sanken, stieg die Anzahl erteilter Baugenehmigungen in Hof (Stadt und Landkreis) um 69 Prozent auf 415 Genehmigungen*
- *Bayreuth verzeichnete 2021 insgesamt 674 Transaktionen und einen Rückgang gegenüber 2020 um 10,7 Prozent, in der Stadt Hof wurden dagegen 286 Wohnimmobilien verkauft und damit 34,7 Prozent weniger als 2020*

**Frankfurt am Main, 15. DEZEMBER 2022** – Die Festspielstadt Bayreuth ist nicht nur aufgrund der jährlich stattfindenden Richard-Wagner-Festspiele, der aufwendig angelegten Parkanlage Eremitage sowie des vom Barockstil geprägten Stadtbilds international bekannt – sie gilt zudem als attraktiver Kultur- und Wirtschaftsstandort. Die naheliegende Stadt Hof und der gleichnamige Landkreis gehören wie Bayreuth zur Metropolregion Nürnberg. Hof punktet als Hochschulstadt in der Region Franken und mit einer malerischen Alt- und Neustadt, die zahlreiche architektonische Sehenswürdigkeiten bieten. Beide Regionen, landschaftlich eingebettet zwischen Fichtelgebirge und Frankenwald, überzeugen ebenso als beliebter Immobilienstandort. Immobilien verweilen nicht lange auf dem Markt, auch die tatsächliche Preisentwicklung<sup>[1]</sup> zeigte für den Zeitraum 2012 bis 2021 einen Aufwärtstrend. In den aktuellen Marktberichten für Wohnimmobilien in [Bayreuth](#) und [Hof](#) analysieren die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) die Entwicklungen beider Städte und der gleichnamigen Landkreise.

„Sowohl Bayreuth als auch Hof überzeugen durch ihre attraktive Lage in der Metropolregion Nürnberg mit guter Infrastruktur zu benachbarten Standorten wie Bamberg und Erlangen beziehungsweise Chemnitz und Leipzig. Das Interesse an Wohnraum in diesen landschaftlich schönen Regionen wird auch in Zukunft nicht abreißen. Diese Entwicklung spiegelte sich 2021 in weiter steigenden Immobilienpreisen und einer sinkenden Vermarktungsdauer wider“, sagt Mark Beyer, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN in Bayreuth. Und weiter: „Jedoch sehen wir seit Anfang 2022 aufgrund der wirtschaftlichen und politischen Lage einige Veränderungen am Markt. Vielerorts nimmt die Vermarktungsdauer wieder etwas zu, Preise stagnieren oder fallen teilweise. Grundsätzlich ist der Beratungsbedarf bei Eigentümern und Kaufinteressenten aufgrund der volatilen Marktlage gestiegen. Die Marktsituation wechselt immer mehr von einem Verkäufer- zu einem Käufermarkt.“

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

### Angebotsdauer der Immobilien sinkt bis zum zweiten Quartal 2022

Der Abwärtstrend bei der Verweildauer<sup>[2]</sup> von Wohnimmobilien in der Stadt und im Landkreis Bayreuth und Hof setzte sich 2021 weiter fort: In Bayreuth standen Ein- und Zweifamilienhäuser im dritten Quartal 2019 mit 135,5 Tagen am längsten zum Verkauf, Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2020 mit 132,6 Tagen. Daraufhin setzte in beiden Segmenten ein Abwärtstrend ein, womit im zweiten Quartal 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 57 Tage und Eigentumswohnungen 47,9 Tage im Angebot waren. Ein ähnlicher Trend ließ sich bei der Anzahl der angebotenen Immobilien<sup>[2]</sup> im Untersuchungszeitraum verzeichnen. Bis zum ersten Quartal 2021 schwankten die Zahlen in beiden Segmenten, sanken danach jedoch kontinuierlich. Im zweiten Quartal 2022 wurden mit 172 Ein- und Zweifamilienhäusern und 140 Eigentumswohnungen jeweils die niedrigsten Angebotszahlen registriert.

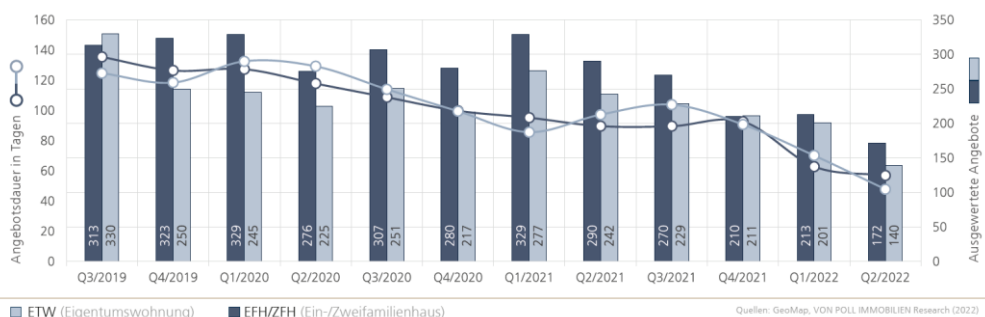


Abb. 1: Angebotszahlen bei Wohnimmobilien in Bayreuth (Stadt und Landkreis), Q3/2019 bis Q2/2022

In Hof standen Ein- und Zweifamilienhäuser im ersten Quartal 2020 mit 134,3 Tagen am längsten zum Verkauf. Bei den Eigentumswohnungen war der längste Zeitraum 146,1 Tage im dritten Quartal 2019. Danach setzte in beiden Segmenten ein größtenteils kontinuierlicher Abwärtstrend ein, der im zweiten Quartal 2022 seinen bisherigen Tiefpunkt mit 53,6 Tagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 36,3 Tagen bei Eigentumswohnungen erreichte. Die Anzahl der angebotenen Immobilien nahm ebenfalls ab, wobei sich ein kontinuierlicher Abwärtstrend nur im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erkennen ließ. Hier sank die Zahl von 633 Angeboten im dritten Quartal 2019 auf 242 Angebote im zweiten Quartal 2022. Bei den Eigentumswohnungen schwankte die Zahl der angebotenen Objekte leicht, erreichte aber ebenfalls im zweiten Quartal 2022 den Tiefstand von 74 Angeboten.

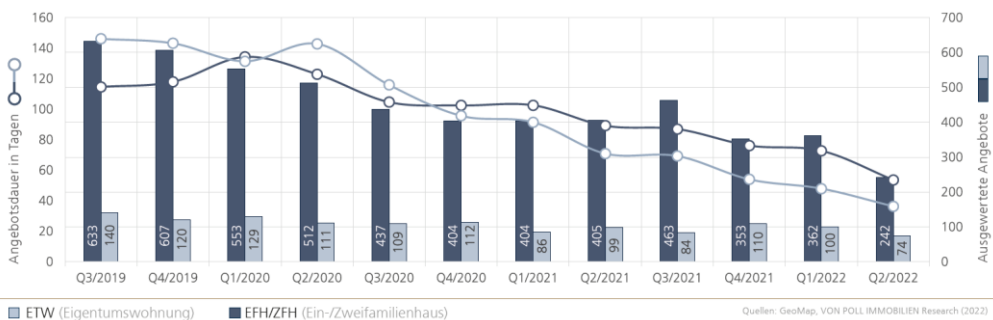


Abb. 2: Angebotszahlen bei Wohnimmobilien in Hof (Stadt und Landkreis), Q3/2019 bis Q2/2022

## Weniger Baugenehmigungen bei Wohnungen in Bayreuth, mehr in Hof

2021 wurden insgesamt 700 neue Baugenehmigungen<sup>[3]</sup> in der Stadt Bayreuth und im Landkreis Bayreuth erteilt, womit sie um 4,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 736 erteilte Genehmigungen sanken. Im Vergleich der letzten zehn Jahre liegt 2021 mit 700 Baugenehmigungen genau bei den mittleren Werten. Die Zahl der Baufertigstellungen<sup>[3]</sup> sank 2021 ebenfalls. Mit 503 Fertigstellungen lag der Wert um 25,7 Prozent niedriger als im Jahr 2020 mit 677 Fertigstellungen.

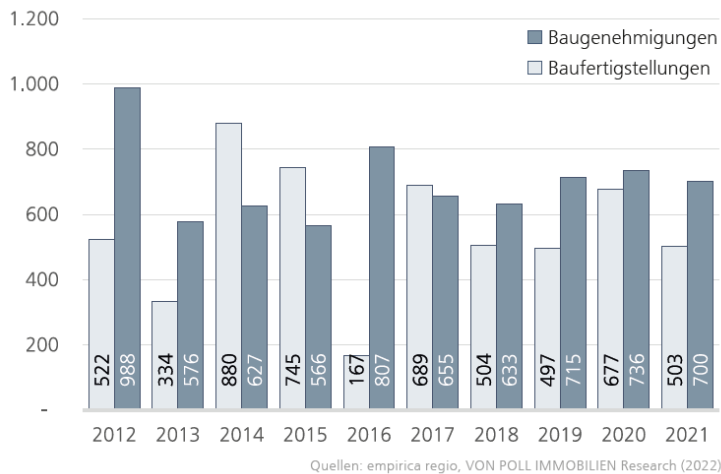


Abb. 3: Bautätigkeit bei Wohnungen in Bayreuth (Stadt und Landkreis), 2012 bis 2021

Ein etwas anderes Bild ergibt sich in der Stadt Hof und dem gleichnamigen Landkreis, wo 2021 zusammen 415 Baugenehmigungen erteilt wurden. Gegenüber dem Vorjahr mit 246 Baugenehmigungen entspricht dies einem Anstieg von 69 Prozent. Mit Ausnahme des besonders starken Jahres 2016 mit 511 erteilten Baugenehmigungen war 2021 damit das Jahr mit den meisten Baugenehmigungen im Betrachtungszeitraum. Die Zahl der Baufertigstellungen dagegen sank 2021 um 38,4 Prozent auf 157.

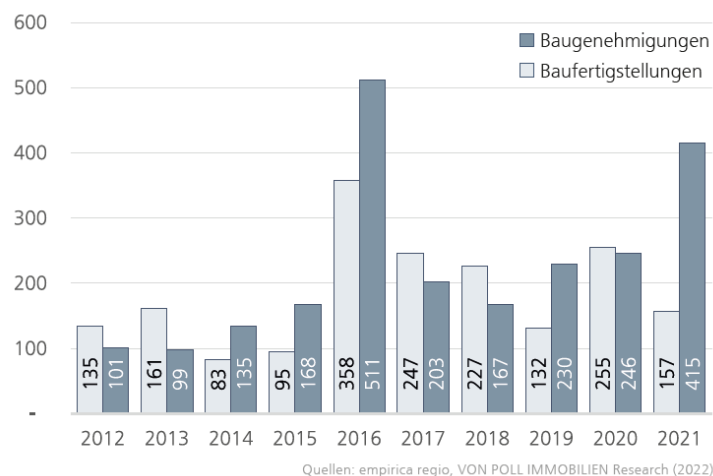


Abb. 4: Bautätigkeit bei Wohnungen in Hof (Stadt und Landkreis), 2012 bis 2021





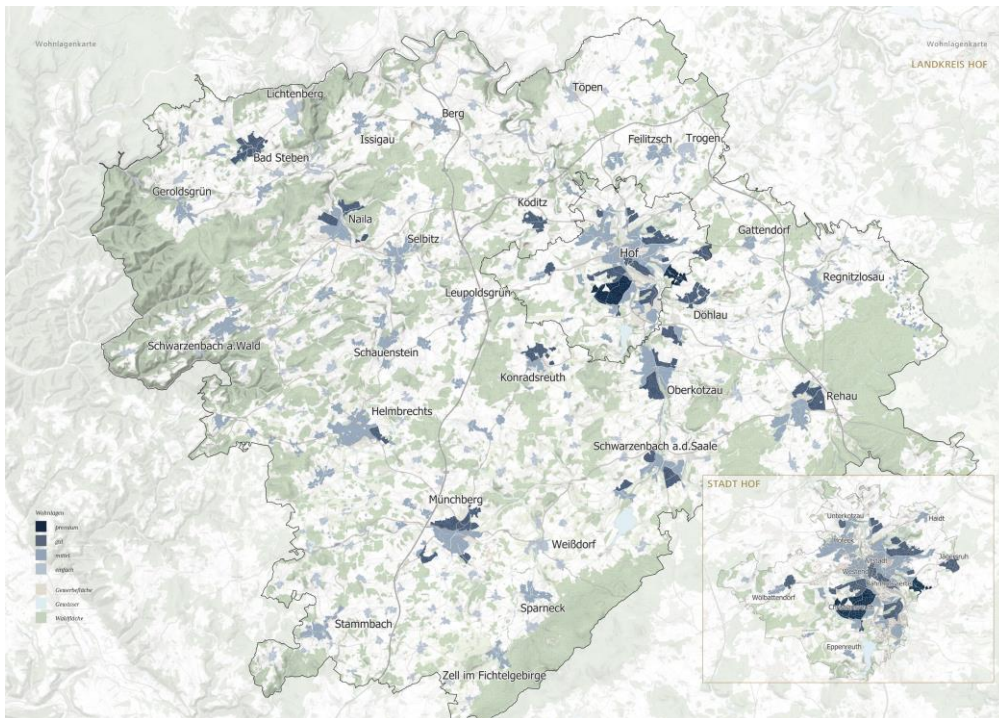


Abb. 6: Wohnlagenkarte Hof (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

„Die Stadt Bayreuth bietet Kaufinteressenten verschiedene Arten von Premiulagen. In der Gartenstadt und in Seulbitz gibt es jeweils weitläufige Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen mit großen grünen Grundstücken in schöner Umgebung mit zahlreichen kleinen Parks und angrenzenden Wald- und Wiesenflächen. Für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit eigenem Garten liegen die Preise hier zwischen 650.000 Euro und 1,7 Millionen Euro“, weiß Mark Beyer von VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Auch in Hof finden Kaufinteressenten vielfältige Premiulagen. In südlicher Stadtrandlage auf der Anhöhe des Stadtteils Krötenbruck gibt es Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen auf großen Grundstücken. Die Nähe zu kleineren Seen und dem beliebten Naherholungsziel Hofer Untreusee machen das Wohnviertel besonders attraktiv. Für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit Gartenanlage werden hier Preise zwischen 415.000 Euro und 800.000 Euro aufgerufen.“

Die detaillierten Marktberichte 2022 zu Wohnimmobilien in Bayreuth und Hof und deren Landkreisen sind im VON POLL IMMOBILIEN Shop in Bayreuth erhältlich und stehen auf der Website zur Verfügung unter:

**Bayreuth:** <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/bayreuth-2022/index.html>

**Hof:** <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/hof-2022/index.html>

<sup>[1]</sup> Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem

*Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie empirica regio und VON POLL IMMOBILIEN Research (2022).*

*<sup>[2]</sup> Die Angaben zur Verweildauer von Immobilien auf dem Markt sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.*

*<sup>[3]</sup> Die Datengrundlage zu Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Segment Wohnungen basiert auf den Analysezahlen von empirica regio und VON POLL IMMOBILIEN Research (2022).*

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.