



IMMOBILIENMARKTBERICHT

LANDKREIS KULMBACH

2026

MARKTDATEN ENTWICKLUNG AUSWERTUNG



GUTACHTERAUSSCHUSS
DES LANDKREISES KULMBACH





Immobilienmarktbericht Landkreis Kulmbach 2026

- Zusammenfassung -

Der Immobilienmarkt ist ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region und hat direkte Auswirkungen auf die Lebensqualität der Menschen vor Ort. Eine gut funktionierende Immobilienwirtschaft ist daher von zentraler Bedeutung für den Erfolg, die Attraktivität und für die weitere Entwicklung unseres Landkreises.

Vor allem die schnell steigenden Zinsen für Baufinanzierungen, die erhöhten Eigenkapitalforderungen für Wohnimmobilienfinanzierungen sowie die sich teilweise rasant erhöhenden Baukosten und der durch die deutlich überdurchschnittliche Inflation bedingte Kaufkraftverlust bereiteten dem hiesigen Immobilienmarkt auch 2024 und 2025 große Probleme.

Nach der Talfahrt 2022 und 2023 stagnierten 2024 die Zahlen und Preise im Landkreis Kulmbach, der Immobilienmarkt bewegte sich in den meisten Marktsegmenten eher seitlich. Für 2025 zeigen die nachfolgenden Auswertungen insbesondere für die zweite Jahreshälfte erneut einen spürbaren Aufwärtstrend. Insgesamt ist die Anzahl der Kaufverträge im Berichtszeitraum 2024/25 gegenüber 2023 um ca. 3% leicht gestiegen. Vor allem die Nachfrage im Sektor ‚Bebaute Immobilien‘ und hier der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser hat in 2025 wieder merklich angezogen. Der Geldumsatz aller Kaufpreisfälle lag in den beiden Berichtsjahren im Mittel ca. 12% niedriger als 2023, aber auch hier ist 2025 ein deutlicher Zuwachs gegenüber 2024 zu verzeichnen.

Gerade in der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Lage bei gleichzeitig unvermindert hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist es von besonderer Bedeutung, den Markt genau im Blick zu behalten. Hierzu gibt Ihnen dieser Immobilienmarktbericht Jahrgang 2026 in seiner inzwischen vierten Ausgabe transparente und gut aufbereitete Daten an die Hand.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises aufgrund aktueller Kaufpreisinformationen erstellt, enthält er objektive und unabhängige Daten und Fakten des Grundstücksverkehrs und der Immobilienpreise in unserer Region und liefert in Fortsetzung der früheren Berichte mit seinen Trends und Analysen einen wichtigen Beitrag zur Markttransparenz. Er richtet sich an alle Akteure, die auf dem regionalen Grundstücksmarkt tätig oder mit diesem verbunden sind - sei es aus der Wirtschaft, Politik oder Verwaltung, als Sachverständiger oder als Bürgerin und Bürger.

Vorbemerkungen

Der Immobilienmarktbericht des Landkreises Kronach wird ab der Ausgabe 2026 in zwei Abschnitte aufgeteilt:

Teil A ist eine Vorstellung der **Strukturdaten** unseres Landkreises sowie eine Übersicht über die vorhandenen **Marktdaten**. Dieser Teil kann auf der Landkreis-Homepage kostenfrei eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Teil B ist die Darstellung der **Daten für die Wertermittlung**. Hier werden die ausgewerteten Daten der Kaufpreissammlung präsentiert, die für eine marktangepasste Gutachtenerstellung innerhalb unseres Landkreises unerlässlich sind. Der Gutachterausschuss stellt Indexreihen, Vergleichswertfaktoren, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und eine Übersicht über Nettokaltmieten zur Verfügung. Dieser Teil ist gemäß bayerischem Kostengesetz kostenpflichtig.

Gliederung des Berichts

Teil A Marktübersicht

Vorstellung des Gutachterausschusses und seiner Aufgaben

Struktur- und Wirtschaftsdaten des Landkreises

Der Immobilienmarkt im Überblick

- Anzahl, Geld- und Flächenumsatz

Unbebaute Grundstücke

- Bauland, Umsätze
- Landwirtschaftliche Flächen, Umsätze
- Forstflächen, Umsätze

Bebaute Grundstücke

- Anzahl, Geld- und Flächenumsatz von Wohn- und Nichtwohngebäuden

Wohnungseigentum

- Anzahl, Geldumsatz von neugebauten und wiederverkauften Eigentumswohnungen

Teil B Auswertung der Kaufpreissammlung

Daten für die Wertermittlung

- Indexreihen
- Vergleichsfaktoren
- Sachwertfaktoren
- Liegenschaftszinssätze
- Mietübersicht

Das komplette Inhaltsverzeichnis ist auf den letzten Seiten dieser Mitteilung angefügt.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Grundstücksverkehr

Datengrundlage für die Umsatzentwicklungen auf dem Immobilienmarkt sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge/Transaktionen.

Ein Eigentumswechsel kann auf verschiedene Arten rechtlich vollzogen werden:

- Kaufverträge (ca. 95 % aller Urkunden)
- Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren
- Tauschverträge
- Erbbaurechtsverträge
- Sonstige Verträge (Enteignung, Auseinandersetzung, Überlassung, Schenkung usw.)

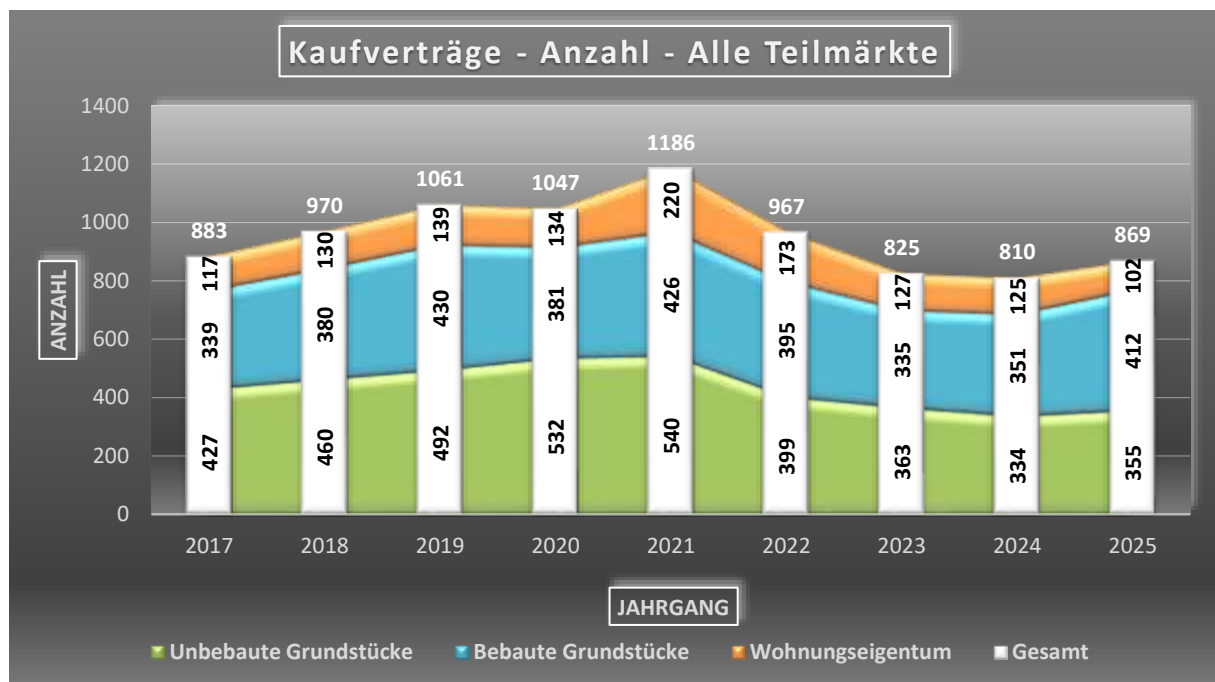
Der Immobilienmarkt teilt sich in die folgenden drei Teilmärkte auf:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Die Erfassungshistorie der Kaufpreisfälle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lässt einen Datenvergleich erst ab dem Jahrgang 2017 zu.

Kaufverträge

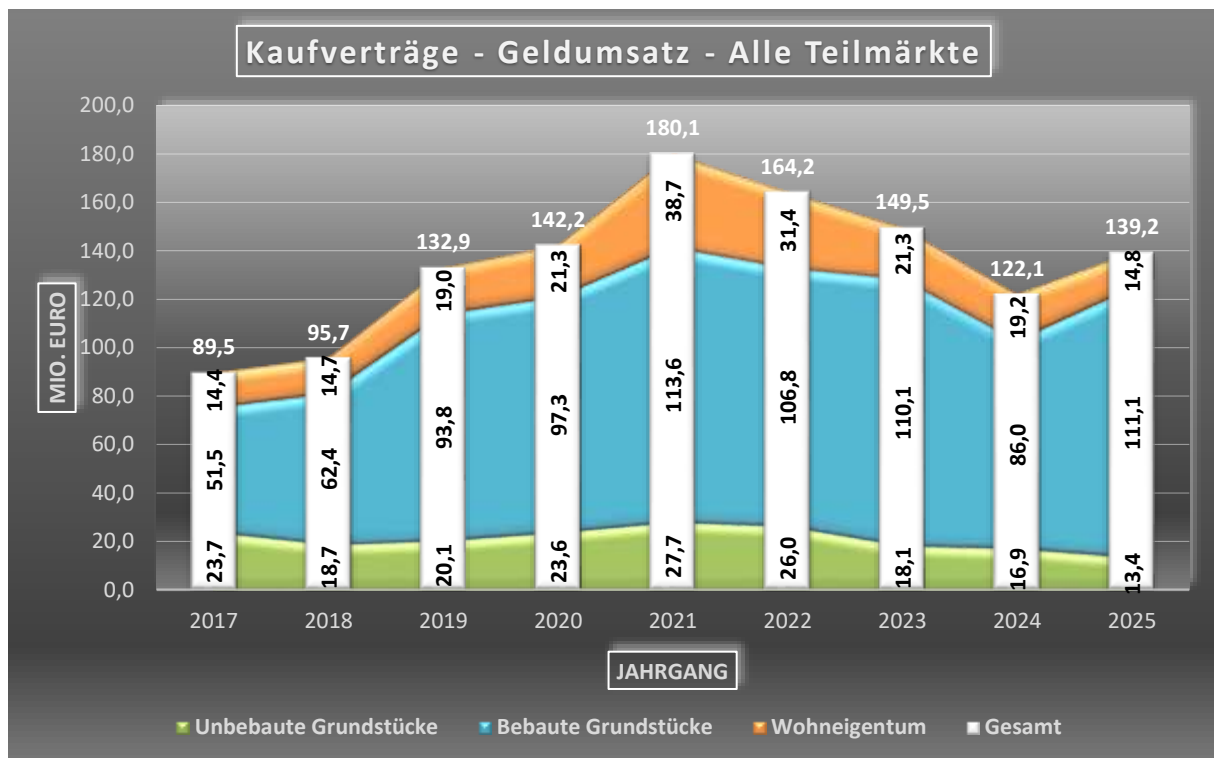
Bei der Betrachtung der allgemeinen Entwicklung der Kaufpreisfälle aller Teilmärkte werden die Anzahl sowie die Kenngrößen Geldumsatz und Flächenumsatz betrachtet.



Nach dem bundesweiten Einbruch der Verkaufszahlen auf dem Immobilienmarkt in den Jahren 2022/23 hat sich die Anzahl im Landkreis Kulmbach 2024 wieder konsolidiert. 2025 geht die Zahl der Verkäufe wieder nach oben, was vor allem an der Steigerung bei den bebauten Grundstücken liegt.

Alle Kaufverträge - Geldumsatz

Die nächste Abbildung zeigt den Geldumsatz der Kaufverträge seit dem Jahr 2017.



Der Geldumsatz aller Kaufverträge ging von 2023 auf 2024 um insgesamt 18% zurück. Während der Geldumsatz in den Marktsegmenten unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum auch in 2025 rückläufig war, konnte sich das Marktsegment der bebauten Grundstücke deutlich erholen. Insgesamt liegt die Steigerung beim Geldumsatz von 2024 auf 2025 bei 19%.

Unbebaute Grundstücke (UB)

In diesem Kapitel wird die Entwicklung der Umsatzzahlen der Kaufverträge des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke beleuchtet. Dieser teilt sich auf in

Flächen für Bauland/Bauland in Planung („werdendes“ Bauland)

- Baureifes Land für Wohnungsbau
- Baureifes Land für Gewerbe
- Rohbauland / Bauerwartungsland

und in Flächen für Landwirtschaft und Sonstiges

- Forstflächen
- landwirtschaftliche Flächen – Ackerland
- landwirtschaftliche Flächen – Grünland
- Gemeinbedarfsflächen / öffentlichen Bedarfsflächen / Straßen
- Restliche Flächen

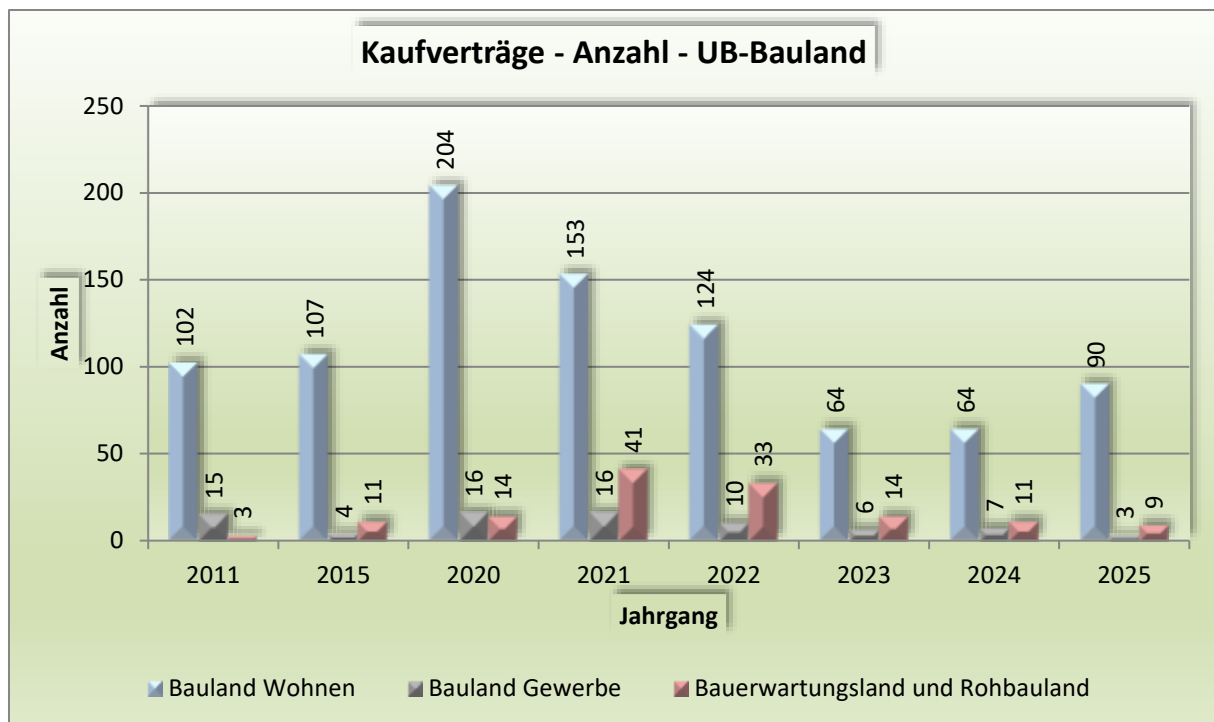
Die Kaufpreisfälle für Bauland und landwirtschaftliche Flächen werden vom Gutachterausschuss verwendet, um alle zwei Jahre die zonalen Bodenrichtwerte innerhalb des Landkreises anzupassen und entsprechend zu veröffentlichen.

Im Immobilienmarktbericht werden zunächst die Umsatzzahlen der einzelnen Teilbereiche dargestellt; im Anschluss wird mit Hilfe von Indexreihen die Preisentwicklung für Bauland, landwirtschaftliche Flächen und Forstflächen statistisch aufbereitet und beschrieben.

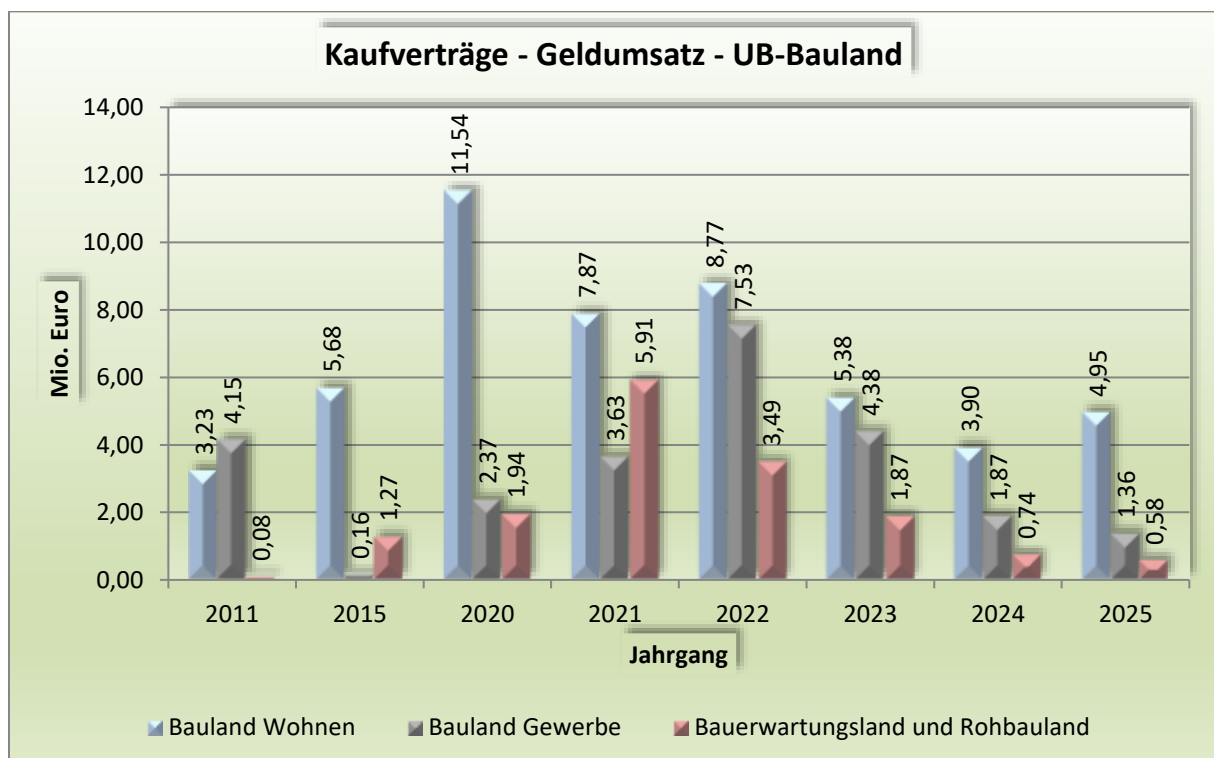
In der Folge wird nun auszugsweise die Preisentwicklung in den Teilbereichen Bauland und landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Bauland – Umsatzzahlen

Es folgen nun die Grafiken und Übersichten für den Teilbereich – unbebaut – Bauland.



Nach dem Rückgang der Anzahl der Verkäufe von Wohnungsbauplätzen in den Jahren 2021 bis 2023, hat die Zahl der Verkäufe in 2025 spürbar angezogen. Der Ankauf von „werdenden“ Bauland ist nach dem starken Rückgang 2023 auch in den Berichtsjahren 2024/25 erneut rückläufig.

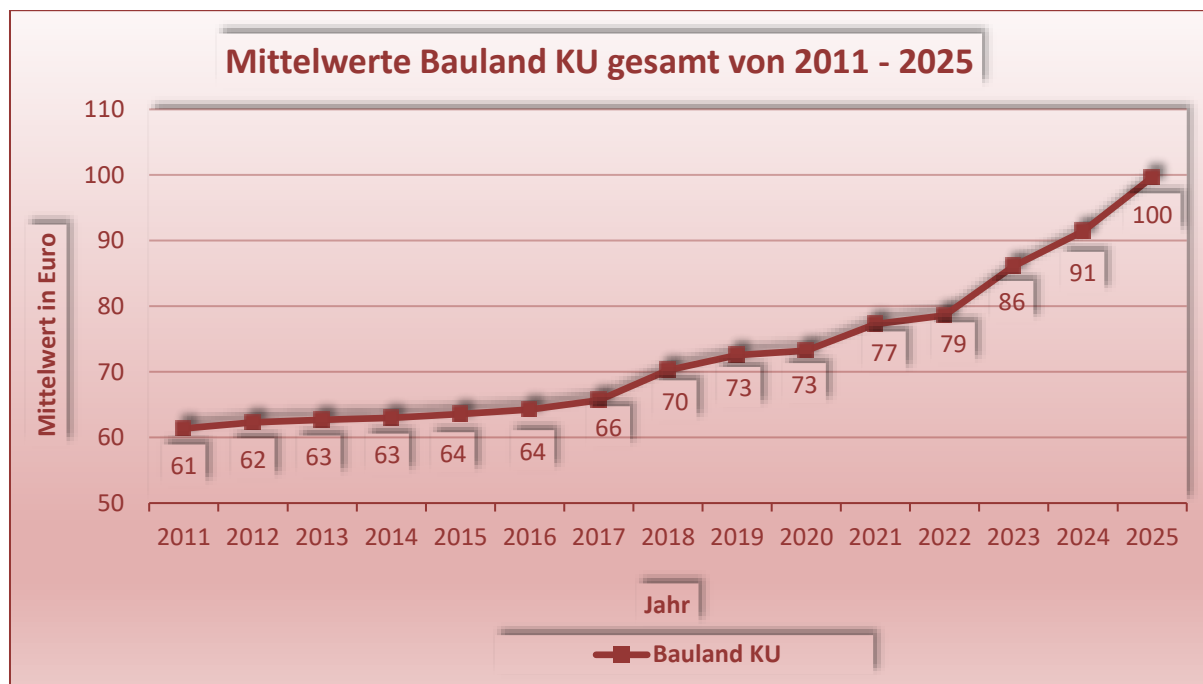


Die Zahlen beim Geldumsatz spiegeln zunächst die Verkaufszahlen wider. Der Rückgang der Umsatzzahlen liegt vor allem in 2024 an der sinkenden Anzahl der Verkäufe. Die Anzahl der Verkäufe bzw. die Geldumsätze bei Gewerbe und „werdenden“ Bauland sind zu gering, um die Veränderungen zu interpretieren.

Bauland – Preisentwicklung

Da der m²-Bauland in den letzten Jahren in den neu entstandenen Wohngebieten in vielen Gemeinden des Landkreises aufgrund hoher Erschließungskosten enormen Preissteigerungen ausgesetzt war, ist der Preisunterschied zwischen Stadt und Land deutlich geringer geworden.

Die folgende Abbildung zeigt die Mittelwertreihe für Baulandpreise von 2011 bis 2025.



Grundsätzlich fällt bei der Gesamtdarstellung neben dem stetigen Anstieg auch die Höhe des mittleren Kaufpreises auf. Ist in 2022 durch die steigenden Bauzinsen und höheren Baukosten noch eine leichte Seitwärtsbewegung bei Preisen von Bauland zu beobachten, führen seit 2023 die stark gestiegenen Erschließungskosten in den aktuellen Neubaugebieten sowie die Öffnung des Marktes durch den Einstieg von Investoren zu einer deutlichen Erhöhung des mittleren Kaufpreises.

Einen Vergleich zu anderen Regionen zeigt der bayerische Immobilienmarktbericht 2026 auf. Als Spitzenwerte für Baulandpreise im Jahr 2025 werden die Landeshauptstadt München mit 1.750 €/m² und der Landkreis München 1.800 €/m² im Mittel ausgewiesen. In Oberfranken liefern die kreisfreie Stadt Bamberg mit einem Mittelwert von 400 €/m² und der Landkreis Forchheim mit 350 €/m² die Höchstwerte.

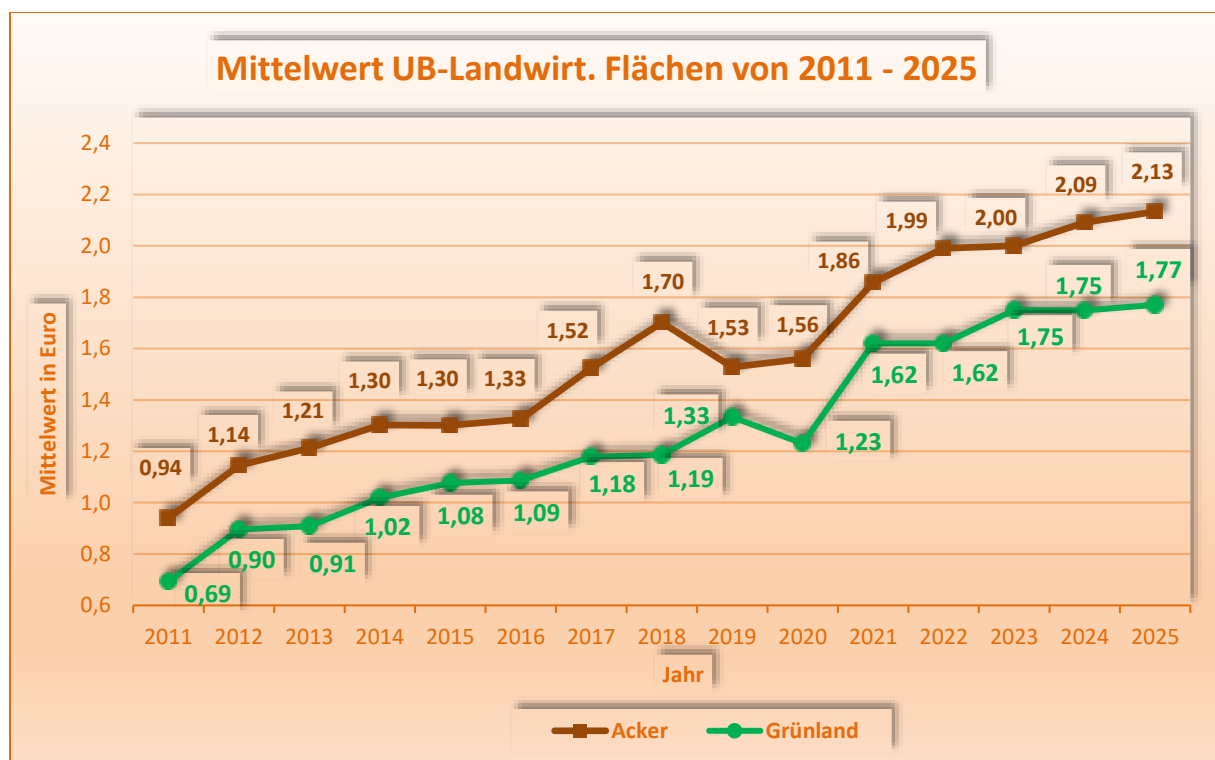
Hier die Mittelwerte 2025 für Oberfranken aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2026:

Mittlere Baulandpreise in Oberfranken													
Landkreis (LK) Kreisfreie Stadt (KfS)	BA (KfS)	BT (KfS)	CO (KfS)	HO (KfS)	BA (LK)	BT (LK)	CO (LK)	FO (LK)	HO (LK)	KC (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	KU (LK)
Mittelwert 2025 in €/m ²	400	350	170	150	155	96	80	350	-	63	95	64	100

Landwirtschaftliche Flächen – Umsatzzahlen/Preisentwicklung

In den kleinstrukturierten und hangigen Lagen des oberfränkischen Berglandes im Norden des Landkreises liegen einige Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen zur Zeit noch deutlich unter 1 €/m², im Mittelwert bei etwa 1,20 €/m²; dagegen nähern sich die mittleren Preise im südlichen Teil und vor allem in Bereichen mit bereits durchgeführter Flurbereinigung (Himmelkron, Rugendorf, Teilbereiche von Kasendorf, Wonsees und Mainleus) in den letzten Jahren stetig der 2 € Marke bzw. überschreiten diese bereits.

Für den Landkreis Kulmbach können folgende Mittelwertreihen für Ackerland und Grünland von 2011 bis 2025 (Index 100 = 2011) abgeleitet werden.



Obwohl der Gutachterausschuss des Landkreises Kulmbach bei den Bodenrichtwerten vor allem aufgrund der geringen Anzahl der Kaufpreise nur einen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert pro Gemeinde festlegt, ist es für eine Darstellung der Preisentwicklung für den ganzen Landkreis natürlich trotzdem möglich und sinnvoll, eine Trennung für Acker- und Grünland durchzuführen. Es ist zu erkennen, dass der Grünlandpreis im Landkreismittel seit 2011 immer ca. 80% des Ackerlandpreises beträgt.

Seit 2011 ist im Landkreis eine stetige Erhöhung der Kaufpreise für Acker- und Grünland zu beobachten; der Mittelwert hat sich gegenüber 2011 sowohl beim Ackerland als auch beim Grünland um über 100% erhöht. Nach dem Abschwung Kaufpreise in den Jahren 2019/2020 sind die Preise für landwirtschaftliche Flächen wieder deutlich gestiegen, der Mittelwert für Ackerland im Landkreis liegt inzwischen bei 2,13 für Grünland bei 1,77 €/m².

Die Nachfrage aus der Wirtschaft, landwirtschaftliche Flächen für Ausgleichsflächen oder als Standort für alternative Energien zu erwerben, führt zu einer entsprechenden Mangellage, bzw. am Ende auch zu höheren Preisen.

Während laut dem Immobilienmarktbericht Bayern von 2026 der Durchschnittspreis für Ackerland in Südbayern (Schwaben, Ober- und Niederbayern) im Jahr 2025 bei 12,30 €/m², der für Grünland bei 6,90 €/m² liegt, bewegt sich in den restlichen 4 Regierungsbezirken der mittlere Preis für Ackerland von 2,70 bis 5,60 €/m², der für Grünland von 1,80 bis 4,20 €/m².

Im der folgenden Abbildung sind die Mittelwerte 2025 für Oberfranken aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2026 für Ackerland und Grünland dargestellt:

Mittlere Acker- und Grünlandpreise in Oberfranken									
Landkreis (LK)	BA (LK)	BT (LK)	CO (LK)	FO (LK)	HO (LK)	KC (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	KU (LK)
Mittelwert Ackerland 2025 in €/m ²	2,80	2,20	2,50	3,50	2,40	1,56	2,20	2,50	2,13
Mittelwert Grünland 2025 in €/m ²	2,00	2,20	1,80	3,00	1,60	1,12	1,50	2,50	1,77

Bebaute Grundstücke (BB)

Der Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke umfasst folgende Teilbereiche:

Kaufverträge für (reine) Wohngebäude

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

Kaufverträge mit sonstigen Gebäuden (Nichtwohngebäude)

- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Industriegebäude
- Landwirtschaftliche Anwesen
- Restliche Gebäude

Der Immobilienmarktbericht zeigt in diesen Abschnitt einen Gesamtüberblick über die Umsatzzahlen der Kaufpreisfälle für Wohngebäude und Nichtwohngebäude aus den Jahren 2011 bis 2025 gegeben bzw. die tendenziellen Veränderungen der letzten drei Jahre.

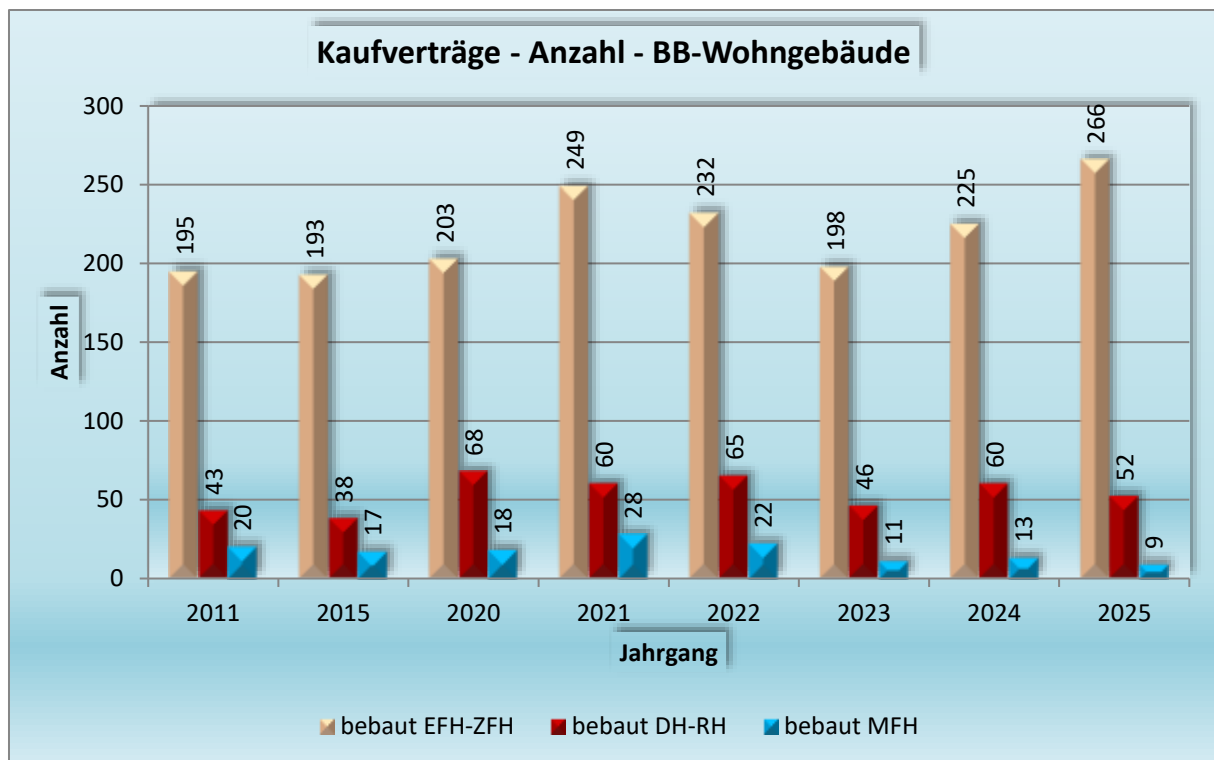
Weiterhin werden dann die Kaufpreisfälle der Ein- und Zweifamilienhäuser eingehender untersucht und die Vergleichsgröße Wohnflächenpreis, also der Preis pro m² Wohnfläche ermittelt. Mit Hilfe dieser Größe kann zum einen die aktuelle Preisentwicklung des Landkreisimmobilienmarktes in Abhängigkeit von Lage und Baujahr dargestellt werden, zum anderen bietet dieser Wert eine Vergleichsmöglichkeit zu anderen Landkreisen und Märkten.

In dieser Zusammenfassung sollen kurz die Umsatzzahlen (Anzahl und Geldumsatz) der Wohngebäude dargestellt und im Anschluss die Preisentwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) gezeigt werden.

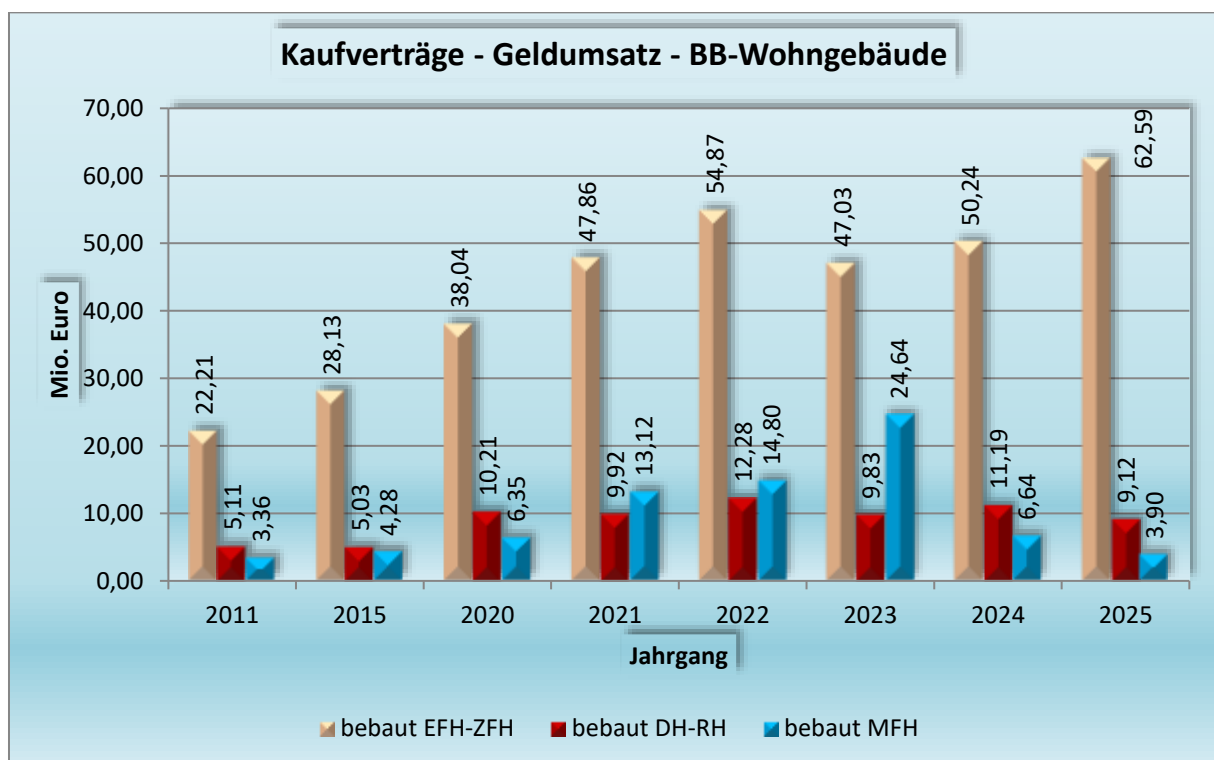
Wohngebäude – Umsatzzahlen

Traditionell ist im Landkreis Kulmbach der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser am stärksten ausgeprägt; zusammen mit den Verkäufen für Doppel- und Reihenhäuser bilden sie den individuellen Wohnungsbaumarkt ab. Der Markt für Geschosswohnungsbau, also Verkäufe von Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten) ist kaum vorhanden bzw. spielt eher eine untergeordnete Rolle.

Es folgen nun die Grafiken und Übersichten für den Teilbereich – bebaut – Wohngebäude.



In den Berichtsjahren 2024/25 ist bei der Anzahl der Verkäufe von EFH-ZFH und DHH-RH ein deutlicher Anstieg gegenüber 2023 zu erkennen. Die Zahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ist seit 2023 annähernd gleichgeblieben.



Der Geldumsatz ist in den beiden letzten Jahren bei den EFH-ZFH um ca. 30% gestiegen, was in erster Linie mit der größeren Anzahl der Verkäufe korrespondiert. Bei den DHH-RH ist der Umsatz in den letzten fünf Jahren nahezu gleichbleibend. Der starke Rückgang beim Geldumsatz bei den MFH hängt bei der geringen Anzahl von Verkäufen eher mit der Qualität der einzelnen Objekte zusammen.

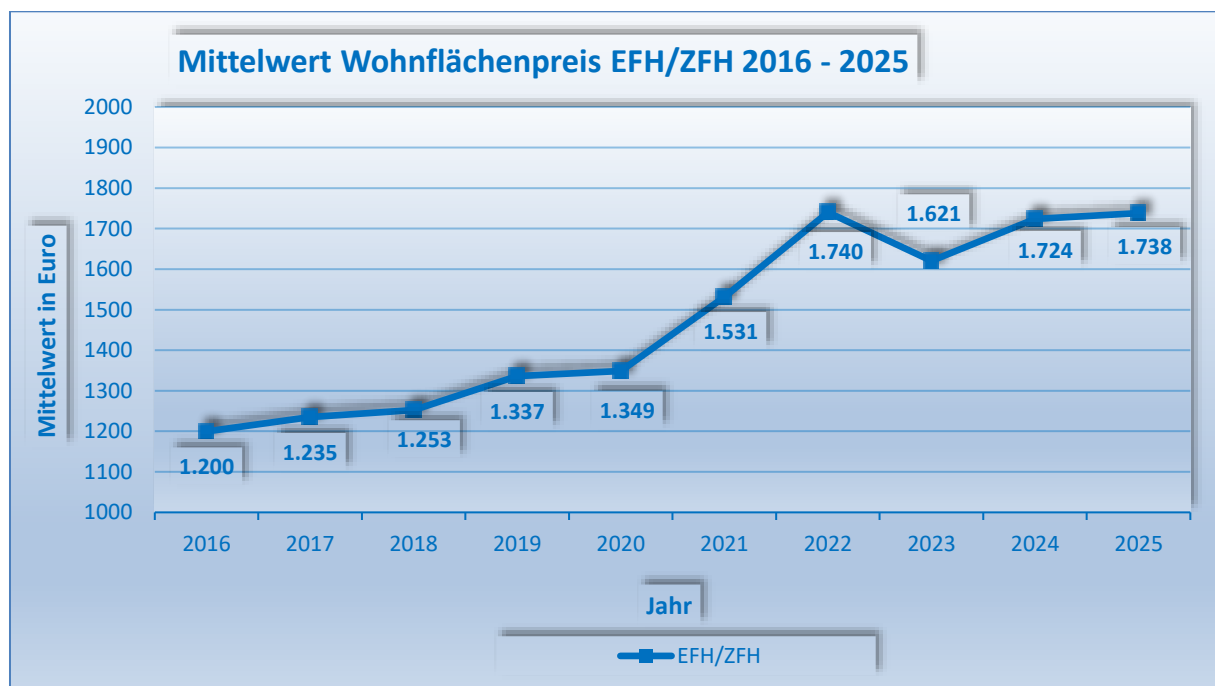
Bebaute Grundstücke – Preisentwicklung im Marktsegment EFH/ZFH

Neben der Darstellung der Umsatzzahlen wird auch im Marktsegment der bebauten Grundstücke die Preisentwicklung der Kaufpreisfälle untersucht. Als Vergleichsfaktor für die Analyse wird die Kenngröße Preis/m²-Wohnfläche (Wohnflächenpreis) herangezogen.

In den folgenden Abbildungen wird eine Indexreihe für das gesamte Kreisgebiet mit den entsprechenden Modellparametern und Genauigkeitsbetrachtungen dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Erfassung in der Kaufpreissammlung können nur Kaufpreise ab dem Jahr 2016 zur Auswertung herangezogen werden.

Trotz der relativ großen Anzahl an Kaufpreisfällen variiert die jährliche Teilmenge sehr stark in Bezug auf die Lage, die Ausstattung und das Baujahr.

Hier nun die Mittelwertreihe (gesamter Landkreis) für den Wohnflächenpreis für EFH/ZFH von 2016 bis 2025.



Nachdem 2023 der mittlere Wohnflächenpreis im Landkreis Kulmbach konjunkturbedingt nach dem Anstieg um ca. 200 €/m² in 2022 ca. um die Hälfte zurückging, ist er in 2024 wieder gestiegen und hat sich 2025 stabilisiert. Insgesamt korrespondiert die Kurve mit den Zahlen im Bausektor, wo der erhoffte Aufschwung auf sich warten lässt.

Der Immobilienmarktbericht Bayern von 2026 zeigt, dass der mittlere Wohnflächenpreis im Landkreis Kulmbach in den letzten Jahren im oberfränkischen Vergleich stets einen Mittelplatz erreicht. Der Nachbarlandkreis Bayreuth liegt im Jahr 2025 bei 2.150 €/m², der Landkreis Hof bei 1.200 €/m² und der Landkreis Kronach bei 1.190 €/m². Den Höchstwert in Oberfranken liefert bei den Kreisfreien Städten die Stadt Bamberg mit 3.850 €/m² und bei den Landkreisen der Landkreis Forchheim mit 3.050 €/m² und der Landkreis Bamberg mit 2.650 €/m² im Mittel. Den höchsten Wert in Bayern findet man mit fast 8.700 €/m² in der Landeshauptstadt München.

In der folgenden Abbildung sind die Mittelwerte 2025 für Oberfranken aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2026 dargestellt:

Mittlere Wohnflächenpreise bei EFH/ZFH in Oberfranken													
Landkreis (LK) Kreisfreie Stadt (KfS)	BA (KfS)	BT (KfS)	CO (KfS)	HO (KfS)	BA (LK)	BT (LK)	CO (LK)	FO (LK)	HO (LK)	KC (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	KU (LK)
Mittelwert 2025 in €/m²	3.850	3.450	2.300	1.750	2.650	2.150	1.850	3.050	1.200	1.190	1.850	1.350	1.738

Wohnungseigentum (WE)

Wie der Überblick über den Gesamtmarkt zeigt, spielt das Marktsegment Wohnungseigentum von den Verkaufszahlen her im Landkreis Kulmbach eher eine untergeordnete Rolle und konzentriert sich vor allem auf die Kreisstadt. Durch die niedrigen Grundstücks- und auch relativ geringen Baukosten wird der individuelle Wohnungsbau im Landkreis dem Kauf von Eigentumswohnungen vorgezogen.

Grundsätzlich gliedert sich der Teilmarkt für Wohnungseigentum in die folgenden Bereiche:

- Wiederverkauf von Eigentumswohnungen
- Erstverkauf von neugebauten Eigentumswohnungen

Im Immobilienmarktbericht wird zunächst ein Gesamtüberblick über die Umsatzzahlen der Kaufpreisfälle für Wohnungseigentum aus den Jahren 2011 bis 2025 und die tendenziellen Veränderungen der letzten drei Jahre aufgezeigt.

Im Anschluss findet eine Auswertung der Kaufpreisfälle für Wohnungseigentum bezüglich des Vergleichsfaktors Wohnflächenpreis wie bei den bebauten Flächen im Bereich der EFH und ZFH statt.

Die üblicherweise Ausweisung gängiger Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist aufgrund des geringen Anteils an vermieteten Eigentumswohnungen nur bedingt möglich, die im Kapitel 7 *Daten für die Wertermittlung* dargestellten Auswertungen geben aber dennoch einen Überblick über die Wertverhältnisse dieses Marktsegments im Landkreis.

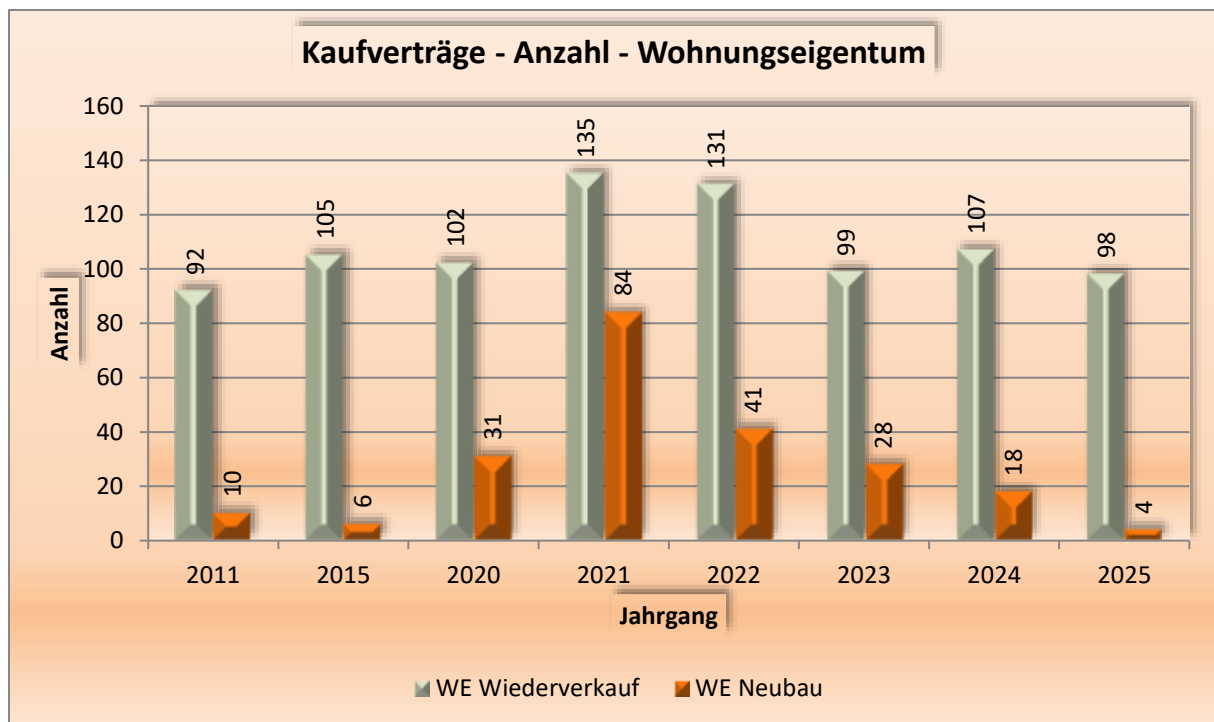
Wohnungseigentum – Umsatzzahlen/Preisentwicklung

Betrachtet werden alle Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum in Gebäuden ab drei Wohneinheiten. Die gängigen (Einzel-)Objekte mit Eigentumswohnungen im Bereich der Kreisstadt bestehen aus ca. 6-12 Wohneinheiten.

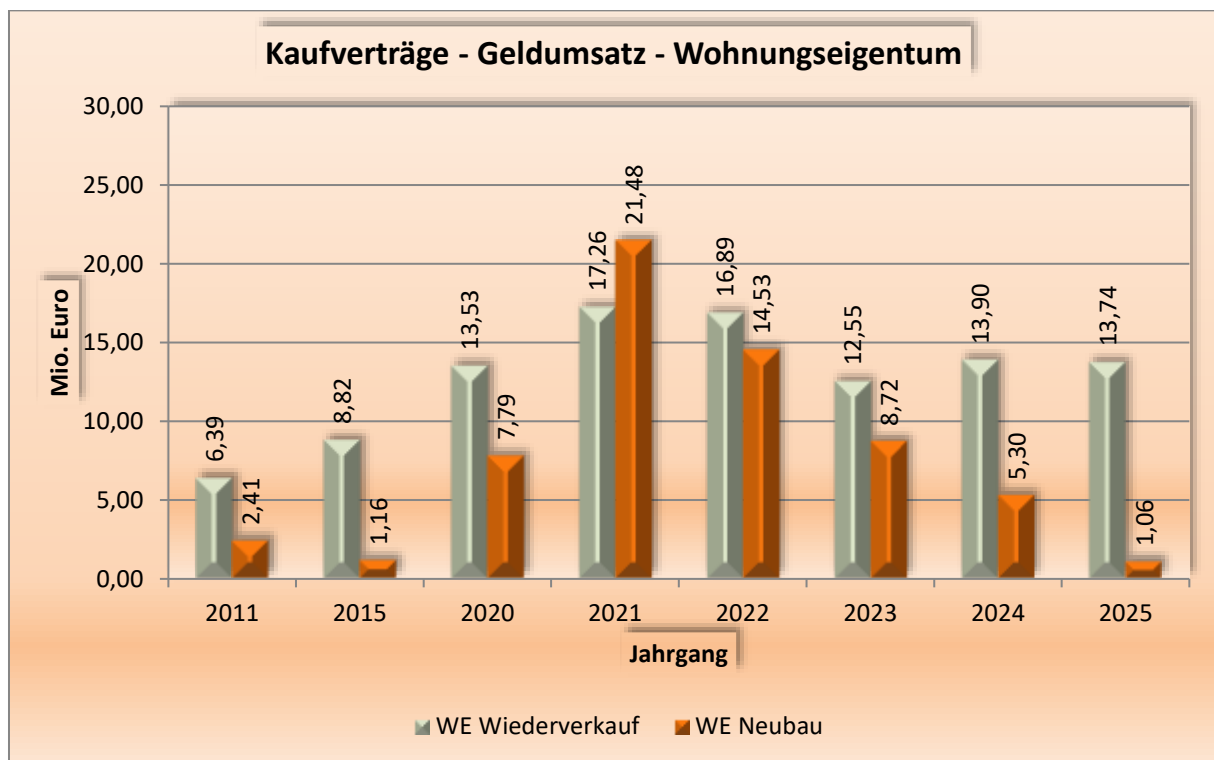
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden vergleichbare Daten für Verkäufe von Eigentumswohnungen erst seit dem Jahr 2011 erfasst.

Bei den Verkäufen für neugebaute Eigentumswohnungen handelt es sich vornehmlich um Bauvorhaben in der großen Kreisstadt Kulmbach und im Markt Mainleus. Bauvorhaben mit dem Baujahr/Baubeginn 2024/25 werden zum Teil erst 2026 oder 2027 fertiggestellt.

Es folgen nun die Grafiken und Übersichten für den Teilmarkt Wohnungseigentum.



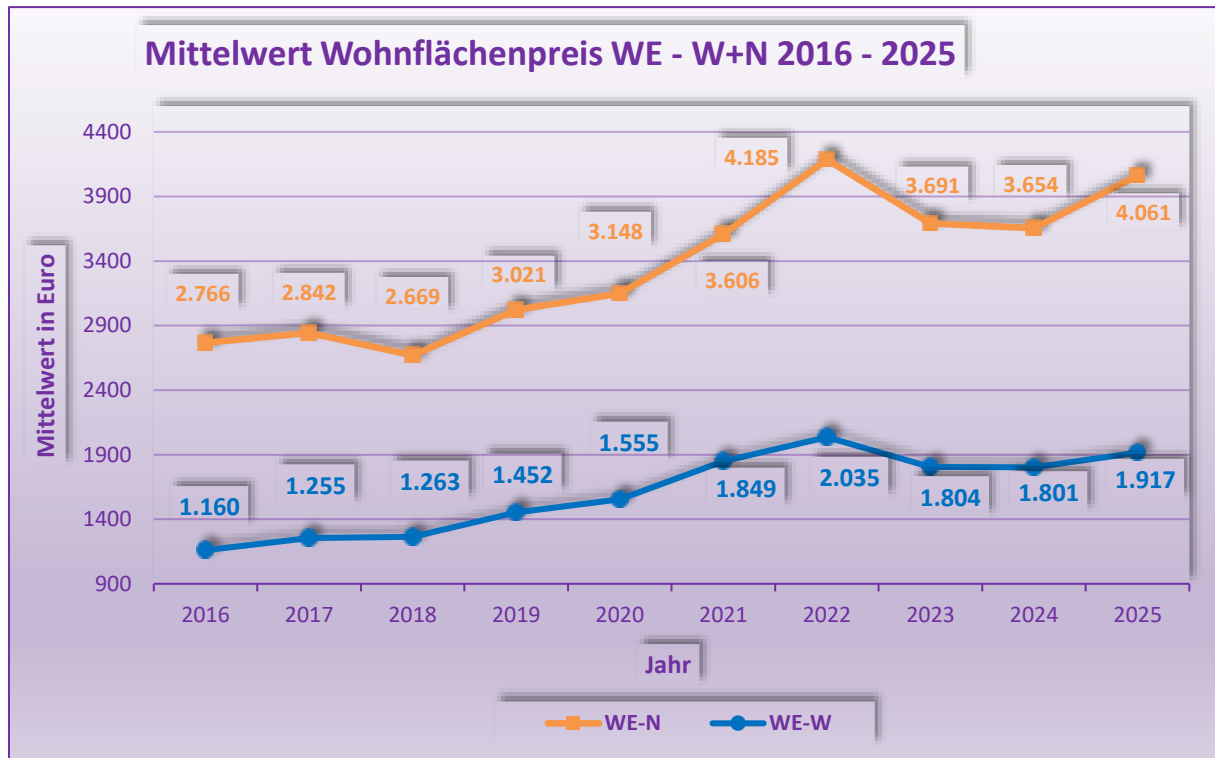
Die Anzahl der Verkäufe für Wohnungseigentum ist in den letzten drei Jahren nahezu identisch. Dagegen ist der Erstverkauf von neugebautem Wohnungseigentum seit 2021 stets rückläufig, im letzten Jahr ist der Markt mit lediglich vier Verkäufen im Landkreis Kulmbach zum Erliegen gekommen.



Die Entwicklung des Geldumsatzes steht natürlich in einem engen Zusammenhang mit der Anzahl an Verkäufen.

Um eine Vergleichbarkeit der statistischen Erhebungen herzustellen, wird wie bei der Untersuchung der Preisentwicklung des Teilmarktes für mit freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) bebaute Grundstücke auch beim Wohnungseigentum die Kenngröße Preis/m²-Wohnfläche als Vergleichsfaktor (Wohnflächenpreis) herangezogen.

Hier die Mittelwerte für den Wohnflächenpreis für Wohnungseigentum von 2016 bis 2025.



Aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen in beiden Segmenten pro Jahr können die obigen Auswertungen letztendlich nur zur groben Annäherung an den tatsächlichen Verkehrswert dienen. Nach der deutlichen Preissteigerung im Marktbereich Wohnungseigentum Wiederverkauf im Jahre 2022 war in 2023 unter anderem aufgrund steigender Bauzinsen ein leichter Rückgang zu verzeichnen. In den Jahren 2024 und 2025 steigt der Preis im Mittel wieder auf das Niveau von 2022.

In der folgenden Abbildung sind die Mittelwerte 2025 für weiterverkaufte und neugebaute Eigentumswohnungen im oberfränkischen Vergleich aus dem Immobilienmarktbericht Bayern 2026 dargestellt:

Mittlere Wohnflächenpreise bei WE in Oberfranken													
Landkreis (LK) Kreisfreie Stadt (KfS)	BA (KfS)	BT (KfS)	CO (KfS)	HO (KfS)	BA (LK)	BT (LK)	CO (LK)	FO (LK)	HO (LK)	KC (LK)	LIF (LK)	WUN (LK)	KU (LK)
Wiederverkauf Mittelwert 2025 in €/m²	3.500	2.700	2.200	1.600	2.600	1.900	1.900	3.000	1.200	2.100	2.000	1.200	1.917
Neukauf Mittelwert 2025 in €/m²	5.700	5.300	4.600	2.700	4.300	3.900	3.900	4.800	4.300	3.700	2.800	4.500	4.061

Der Nachbarlandkreis Kronach weist in seinem Immobilienmarktbericht von 2026 für Wiederverkäufe im Jahr 2025 einen Mittelwert von 2.100, bei Neubauten knapp unter 3.700 €/m² auf. Die höchsten Werte in Bayern findet man mit 7.600 bei Wiederverkauf in der Landeshauptstadt München und 10.600 €/m² bei Neukauf im Landkreis Miesbach, die Durchschnittswerte in Bayern liegen bei 3.000 bzw. 5.100 €/m².

Daten für die Wertermittlung

Dieses Kapitel richtet sich insbesondere an Sachverständige, welche mit der Wertermittlung von Grundstücken beschäftigt sind. Nach § 193 Abs. 5 BauGB, in Verbindung mit §§ 9 bis 14 ImmoWertV hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Diese spiegeln die Lage des örtlichen Grundstückmarktes wider und dienen als Grundlage für die Grundstückswertermittlung.

Vereinfacht ausgedrückt werden bei den einzelnen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren) Parameter zu Marktanpassung benötigt, die der Gutachterausschuss aus den Kaufpreisen der Kaufpreissammlung ableiten kann.

Grundsätzlich werden bei den Daten für die Wertermittlung nur Kauffälle des gewöhnlichen Immobilienmarktes berücksichtigt. Zu den von den folgenden Berechnungen ausgeschlossenen Verkäufen (=ungewöhnliche Verhältnisse) zählen z.B. Insolvenzverfahren, Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverkäufe, Verkäufe im Außenbereich, nicht fertig gestellte Gebäude, Extremwerte (sehr hohe Abweichungen vom Mittelwert), Villenartige Gebäude sowie sehr alte Gebäude (Gebäudealter > 80 Jahre).

Sachwertfaktoren

Nach § 193 (5) BauGB dienen Sachwertfaktoren zur Anpassung des rechnerischen Sachwertes einer Immobilie an die realen Marktverhältnisse auf dem Immobilienmarkt. Sie gehören zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Der Gutachterausschuss des Landkreises Kulmbach ermittelt folgende Sachwertfaktoren:

- Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH
- Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenmittel- und Reihenendhäuser
- Sachwertfaktor für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind in § 21 ImmoWertV 2021 definiert:

„(2) Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Grundsätzlich liegen für eine statistische Bestimmung von Liegenschaftszinssätzen im Landkreis Kulmbach im Bereich der einzelnen Teilmärkte zu wenige Kaufpreisfälle vor. Die ermittelten Werte sollen zumindest einen Überblick über die vorhandenen Daten geben.

Für folgende Teilbereiche werden Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss des Landkreises Kulmbach dargestellt:

- Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
- Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser

Für den Einsatz der Daten in einen entsprechenden Wertermittlungsverfahren werden im Immobilienmarktbericht weitere ergänzende Hinweise gegeben.

Mietübersicht

Im Landkreis Kulmbach gibt es derzeit noch keinen Mietspiegel. Der Immobilienmarkt benötigt aber vor allem für die Bewertung von Renditeobjekten (Mietimmobilien, Eigentumswohnungen, Geschäftsimmobilien) entsprechende Informationen bezüglich der Miethöhe.

Die im Marktbericht aufgenommene Mietübersicht ist ausdrücklich kein Ersatz für einen Mietspiegel, sondern als Information bzw. Anhalt für die sogenannte ortsübliche Miete im Sinne der Wertermittlung zu betrachten. Diese Daten können mangels rechtlicher Grundlagen definitiv **nicht** hinsichtlich

- eines Mieterhöhungsverlangen (Einsparung von Sachverständigengutachten oder der 3 geforderten Vergleichsmieten)
- als Entscheidungsgrundlage bei Streitfällen vor Gericht
- oder der Funktion einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB angewandt oder verwendet werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt mit Hilfe von Fragebögen zusätzlich zu den Informationen aus den Notarverträgen (Kaufpreisfälle) bei diversen Immobilienarten weitere für die Erfassung und Auswertung notwendige Daten, unter anderem wird bei vermieteten Objekten die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt und zusätzlich in die Kaufpreissammlung eingepflegt. Mit der Auswertung dieser Bestandsmieten soll versucht werden, das Mietniveau im Landkreis Kulmbach darzustellen und somit anwendbar zu machen.

Für folgende Teilbereiche werden Mietübersichten vom Gutachterausschuss des Landkreises Kulmbach dargestellt:

- Mietübersicht für Vermietungen im Wohnungseigentum
- Mietübersicht für Vermietungen in Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser

Für die einzelnen Teilbereiche wird zunächst ein Gesamtüberblick erstellt, im Weiteren werden dann für die Jahre 2024 und 2025 Auswertungen in Bezug auf die Wohnungsgröße, die Lage (Bodenrichtwert) und die Restnutzungsdauer visualisiert.

Inhaltverzeichnis

Vorbemerkungen	→	29
Impressum:.....	→	29
Vorwort	→	39
Begriffserklärungen und Abkürzungen	→	49
Inhaltverzeichnis.....	→	59
TEIL A → MARKTÜBERSICHT	→	99
1 → Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	→	99
1.1 → Rechtsgrundlagen	→	99
1.2 → Aufgaben des Gutachterausschusses	→	99
1.2.1 → Erstellung von Verkehrswertgutachten	→	99
1.2.2 → Führung der Kaufpreissammlung	→	99
1.2.3 → Auskunft aus der Kaufpreissammlung	→	109
1.2.4 → Bodenrichtwerte	→	109
1.2.5 → Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	→	109
1.3 → Zusammensetzung des Gutachterausschusses	→	119
1.4 → Geschäftsstelle Gutachterausschuss	→	119
2 → Struktur- und Wirtschaftsdaten	→	129
2.1 → Lage und Topographie	→	129
2.2 → Verkehrsanbindung	→	139
2.3 → Verwaltungs- und Bevölkerungsstruktur	→	139
2.4 → Flächennutzung	→	189
2.5 → Wirtschaftsdaten des Landkreises	→	199
3 → Der Immobilienmarkt im Überblick	→	239
3.1 → Grundstücksverkehr	→	239
3.2 → Kaufverträge	→	259
3.2.1 → Alle Kaufverträge – Anzahl	→	259
3.2.2 → Alle Kaufverträge – Geldumsatz	→	269
3.2.3 → Alle Kaufverträge – Flächenumsatz	→	279
4 → Unbebaute Grundstücke (UB)	→	289
4.1 → Bauland – Umsatzzahlen	→	289
4.1.1 → Bauland – Anzahl	→	299
4.1.2 → Bauland – Geldumsatz	→	309
4.1.3 → Bauland – Flächenumsatz	→	319
4.2 → Landwirtschaftliche Flächen – Umsatzzahlen	→	329
4.2.1 → Landwirtschaft – Anzahl	→	329
4.2.2 → Landwirtschaft – Geldumsatz	→	339
4.2.3 → Landwirtschaft – Flächenumsatz	→	349

4.3 → Bodenrichtwerte des Landkreises Kulmbach Stichtag 01.01.2026—Erläuterungen	35 ¶
4.3.1 → Allgemeines—Definitionen.....	35 ¶
4.3.2 → Weitere Bodenrichtwerte (nicht als Bodenrichtwertzonen dargestellt)	36 ¶
4.3.3 → Ermittlung und Bekanntmachung der Bodenrichtwerte	36 ¶
4.3.4 → Urheberrecht	37 ¶
5 → Bebaute Grundstücke (BB).....	38 ¶
5.1 → Wohngebäude—Umsatzzahlen.....	38 ¶
5.1.1 → Wohngebäude—Anzahl	39 ¶
5.1.2 → Wohngebäude—Geldumsatz	40 ¶
5.1.3 → Wohngebäude—Flächenumsatz	41 ¶
5.2 → Nichtwohngebäude—Umsatzzahlen.....	42 ¶
5.2.1 → Nichtwohngebäude—Anzahl.....	42 ¶
5.2.2 → Nichtwohngebäude—Geldumsatz	43 ¶
5.2.3 → Nichtwohngebäude—Flächenumsatz	43 ¶
6 → Wohnungseigentum (WE)	44 ¶
6.1 → Wohnungseigentum—Umsatzzahlen.....	44 ¶
6.1.1 → Wohnungseigentum—Anzahl	45 ¶
6.1.2 → Wohnungseigentum—Geldumsatz	46 ¶
TEIL B → AUSWERTUNG KAUFPREISSAMMLUNG.....	47 ¶
7 → Daten für die Wertermittlung.....	47 ¶
7.1 → Modellbeschreibung—Rahmendaten und Ermittlungsmethodik	48 ¶
7.2 → Indexreihe/Preisentwicklung.....	49 ¶
7.2.1 → Indexreihen—Definition, Zweck und Bewertungsmodell	49 ¶
7.2.2 → Indexreihe/Preisentwicklung—Unbebaute Grundstücke—Bauland.....	51 ¶
7.2.3 → Indexreihe/Preisentwicklung—Unbebaute Grundstücke—Acker- und Grünland.....	54 ¶
7.2.4 → Indexreihe/Preisentwicklung—Unbebaute Grundstücke—Forstflächen m. Bestockung → 58 ¶	
7.2.5 → Indexreihe/Preisentwicklung—Bebaute Grundstücke—freistehende EFH/ZFH	61 ¶
7.2.6 → Vergleichsfaktor—Bebaute Grundstücke—freistehende EFH/ZFH.....	64 ¶
7.2.7 → Ergebnis-Vergleichsfaktor—Bebaute Grundstücke—freistehende EFH/ZFH	68 ¶
7.2.8 → Indexreihe/Preisentwicklung—Bebaute Grundstücke—DHH/RH	69 ¶
7.2.9 → Vergleichsfaktor—Bebaute Grundstücke—DHH/RH.....	72 ¶
7.2.10 → Ergebnis-Vergleichsfaktor—Bebaute Grundstücke—DHH/RH	72 ¶
7.2.11 → Indexreihe/Preisentwicklung—Wohnungseigentum	73 ¶
7.2.12 → Vergleichsfaktor—Wohnungseigentum	77 ¶
7.2.13 → Ergebnis-Vergleichsfaktor—Wohnungseigentum.....	78 ¶

7.3 → Sachwertfaktor-(SWF).....→	79¶
7.3.1 → Allgemeine-Hinweise.....→	79¶
7.3.2 → Modellbeschreibung-Sachwertfaktoren—Parameter-und-Bezugseinheiten.....→	79¶
7.3.3 → Sachwertfaktor-freistehende-EFH/ZFH—Beschreibung-der-Stichprobe.....→	80¶
7.3.4 → Sachwertfaktor-freistehende-EFH/ZFH—Darstellung-Abhängigkeiten.....→	82¶
7.3.5 → Sachwertfaktor-EFH/ZFH—Ergebnis-und-Hinweise-zur-Anwendung.....→	85¶
7.3.6 → Sachwertfaktor-für-DHH/RH—Beschreibung-der-Stichprobe.....→	86¶
7.3.7 → Sachwertfaktor-für-DHH/RH—Ergebnis-und-Hinweise-zur-Anwendung.....→	88¶
7.3.8 → Sachwertfaktor-für-MFH—Beschreibung-der-Stichprobe.....→	89¶
7.3.9 → Sachwertfaktor-für-MFH—Ergebnis-und-Hinweise-zur-Anwendung.....→	91¶
7.4 → Liegenschaftszinssatz-(LZ).....→	92¶
7.4.1 → Allgemeine-Hinweise.....→	92¶
7.4.2 → Modellbeschreibung-Liegenschaftszinssatz—Parameter-und-Bezugseinheiten.....→	92¶
7.4.3 → LZ-für-Wohnungseigentum—Beschreibung-der-Stichprobe.....→	93¶
7.4.4 → LZ-für-Wohnungseigentum—Ergebnis-und-Hinweise-zur-Anwendung.....→	95¶
7.4.5 → Liegenschaftszinssätze-für-Ein-und-Zweifamilienhäuser,-Doppelhaushälften-und-Reihenhäuser-und-Mehrfamilienhäuser.....→	96¶
7.4.6 → LZ-für-EFH/ZFH,-DHH/RH,-MFH—Ergebnis-und-Hinweise-zur-Anwendung.....→	98¶
8 → Mietübersicht.....→	99¶
8.1 → Allgemeine-Hinweise.....→	99¶
8.2 → Mietübersicht-Wohnen.....→	100¶
8.2.1 → Nettokaltmieten-bei-Eigentumswohnungen-(ETW).....→	100¶
8.2.2 → Abhängigkeiten-Nettokaltmieten-bei-Eigentumswohnungen-(ETW).....→	102¶
8.2.3 → Nettokaltmieten-bei-Vermietungen-in-bebauten-Grundstücken-(BB).....→	103¶
8.2.4 → Abhängigkeiten-Nettokaltmieten-bei-Vermietungen-in-bebaut-Grundstücken-(BB)→	105¶
8.2.5 → Stellplatzmieten-im-Landkreis-Kulmbach.....→	106¶
Nachwort.....→	107¶
Anlage 1—Tabelle-Sachwertfaktoren-EFH/ZFH.....→	108¶
Anlage 2—Tabelle-Vergleichsfaktor-Wohnflächenpreis-EFH/ZFH.....→	110¶
Weiterführende-Informationen.....→	112¶
Literatur-und-Quellverzeichnis.....→	113¶