

WOHNIMMOBILIENMARKT BAMBERG

MARKTBERICHT 2025

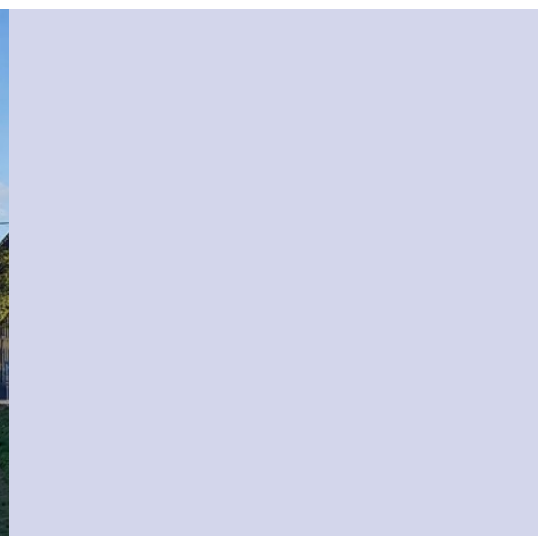




Foto: pixabay

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als UNESCO-Welterbestadt verbindet Bamberg auf einzigartige Weise historisches Erbe mit moderner Lebensqualität. Die außergewöhnliche Attraktivität unserer Stadt spiegelt sich in einer konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum wider. Als größte Stadt Oberfrankens und Universitätsstandort mit rund 12.600 Studierenden sind wir ein dynamischer Wohn- und Lebensraum in der Metropolregion Nürnberg.

Mit diesem Marktbericht erhalten Sie fundierte Einblicke in die Entwicklung des Bamberger Wohnimmobilienmarktes. Die Analysen zeigen: Bamberg bleibt ein stabiler und gefragter Wohnstandort mit langfristig positiven Perspektiven. Die Kombination aus kulturellem Angebot, wirtschaftlicher Stärke und hoher Lebensqualität macht die Welterbestadt zu einem der attraktivsten Wohnstandorte in Bayern.

Die Stadtentwicklung steht vor der Herausforderung, ausreichend Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig das historische Stadtbild zu bewahren. Projekte

wie die Konversion des Erba-Geländes zeigen, wie moderne Wohnquartiere entstehen können, die sich harmonisch in das Stadtgefüge einfügen. Dabei legen wir besonderen Wert auf einen ausgewogenen Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen sowie auf bezahlbaren Wohnraum.

Die vorliegende Analyse liefert Ihnen die notwendige Datengrundlage für fundierte Investitions- und Standortentscheidungen. Ob Sie als Kapitalanleger die Wertstabilität Bamberger Immobilien schätzen oder als Eigennutzer in einer der lebenswertesten Städte Deutschlands heimisch werden möchten – dieser Bericht bietet Ihnen umfassende Marktinformationen. Die Wirtschaftsförderung steht Ihnen bei allen Fragen zur Standortentwicklung als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die Zukunft Bambergs zu gestalten.

Max Mustermann,
Stadtvertreter

Die Wirtschaftsförderung

Wer sich für einen Standort entscheiden will, braucht Daten und Fakten: Mit diesem Marktbericht stellt die Wirtschaftsförderung aktuelle Standortinformationen und Kennzahlen zum Wirtschafts- und Lebensraum in unserer Stadt zur Verfügung.

Als zentraler Ansprechpartner der Unternehmen unterstützen wir Sie bei allen Fragen zur Unternehmens- und Standortentwicklung und schaffen durch Innovation und Nachhaltigkeit einen Mehrwert für unsere Region.

Wir unterstützen Ansiedlungen, verbinden Unternehmen, schaffen Netzwerke und stellen die richtigen Kontakte her, wenn es um behördliche Genehmigungen oder der Suche nach Kooperationen geht.

Kontakt:

Wirtschaftsförderung Bamberg
Kontaktperson 1
Musterstraße
96047 Bamberg

BAMBERG AUF EINEN BLICK

Was kennzeichnet den Wohnstandort? Welche Chancen bietet die Region, wie entwickelt sich der Markt für Wohnimmobilien?

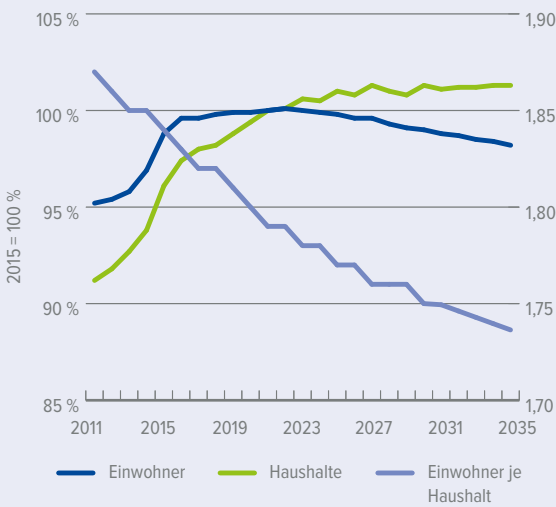
mit rund
73.300
Einwohnern
größte Stadt Oberfrankens

4,7%
Wohnungseerstand
5,1% Bayern

Soziodemographie
Bamberg ist mit rund 73.300 Einwohnern die größte Stadt Oberfrankens. Im Landesvergleich weist Bamberg einen höheren Anteil von 1- und 2- Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 39 Jahren auf. Seit 2011 gewann die Stadt im Schnitt 520 Einwohner pro Jahr hinzu, was hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Bis 2035 wird gemäß aktuellen Prognosen von einer weitestgehend stabilen Entwicklung ausgegangen. Aufgrund der stetigen Verkleinerung der Haushalte wird im gleichen Zeitraum ein Anstieg um rund 2.200 Haushalte prognostiziert. Damit ist die Wohnungsnachfrage in Bamberg langfristig gesichert. Mit ca. 12.600 Studenten im Wintersemester 2015/16 kommt dieser Nachfragegruppe ein hohes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.

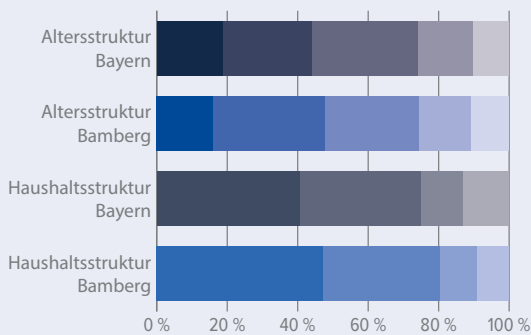
Wirtschaftsstruktur
Die UNESCO Welterbestadt sowie Universitäts-, Schul- und Verwaltungsstadt Bamberg gilt hinsichtlich ihres Stadtbildes im Zentrum als eine der attraktivsten Städte Deutschlands. Zudem zählt die Stadt als Oberzentrum zu einem wichtigen Wirtschaftszentrum innerhalb der Metropolregion Nürnbergs. Die überörtliche Verkehrsinfrastruktur wird vom Bamberger Bahnhof (ICE-Haltepunkt) sowie den Bundesautobahnen A 70 und A 73 gebildet. Der Bayernhafen Bamberg am Main-Donau-Kanal ist als multifunktionales Güterverkehrszentrum von überregionaler Bedeutung. Die Wirtschaftsstruktur Bambergs ist mittelständisch geprägt und zeichnet sich zugleich durch einen

Einwohner und Haushalte Bamberg



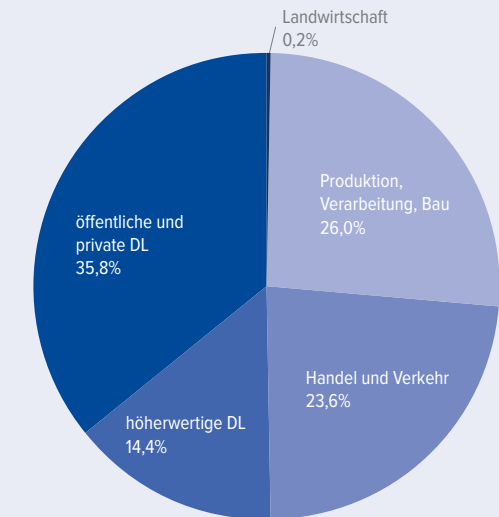
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Alters und Haushaltsstruktur



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Erwerbstätigenstruktur



Quelle: VGR des Bundes und der Länder

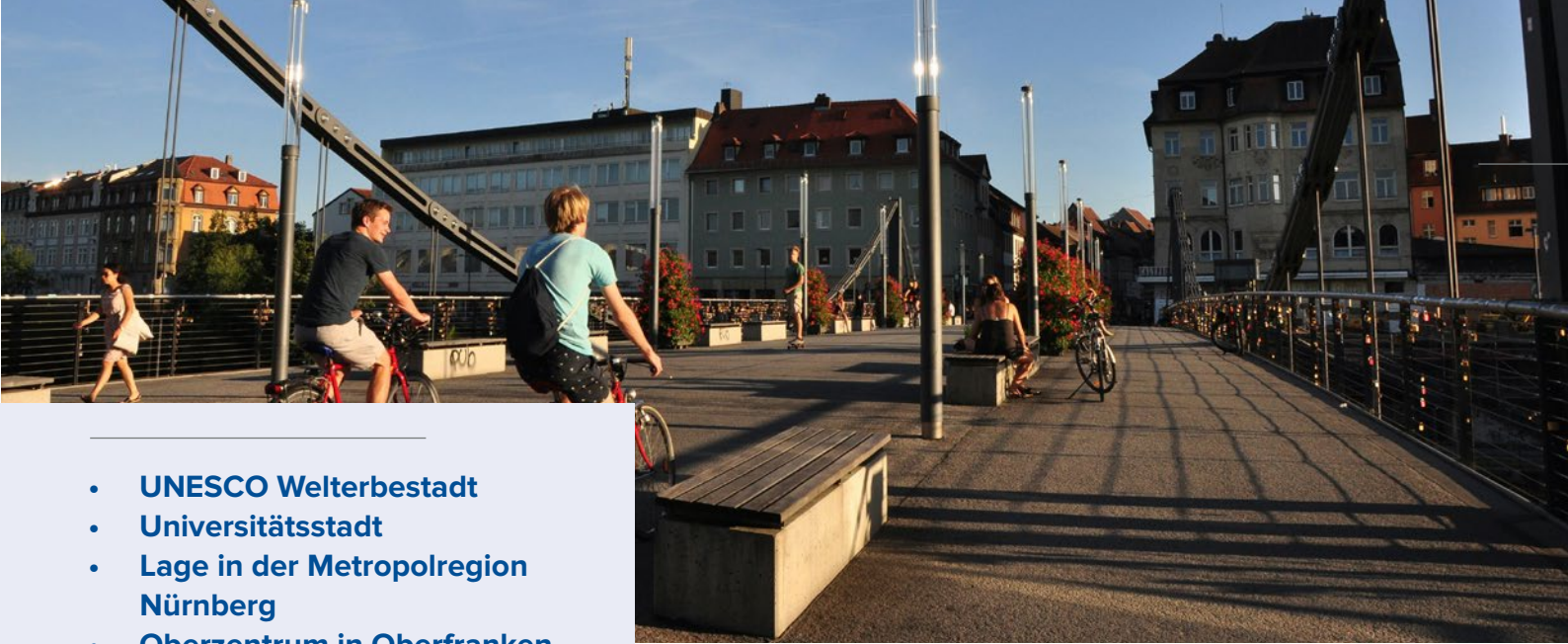
- **UNESCO Welterbestadt**
- **Universitätsstadt**
- **Lage in der Metropolregion Nürnberg**
- **Oberzentrum in Oberfranken**

- **Langfristig stabile Wohnungsnachfrage durch konstante Haushaltszahlen**
- **Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen**
- **Für Eigennutzer ist das Preisniveau in Bamberg in Bezug auf die verfügbaren Einkommen vergleichsweise teuer**
- **Kapitalanleger schätzen an Bamberg die Wertstabilität und gute Vermietbarkeit von Wohnungen**

mit rund
73.300
Einwohnern
größte Stadt Oberfrankens

4,7%
Wohnungseerstand
5,1% Bayern

101,1
Kaufkraftkennziffer



ausgewogenen Branchenmix aus. Zu den bekanntesten Unternehmen zählen Brose Fahrzeugteile GmbH & Co. KG sowie Wieland Electric GmbH. Weitere wichtige Arbeitgeber sind Robert Bosch GmbH, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG und T-Systems International GmbH. Daneben spielt der Tourismus für die Wirtschaft der Stadt eine bedeutende Rolle. In den letzten 5 Jahren ist die Beschäftigung um 7,5 % gestiegen, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt widerspiegelt.

Entsprechend seitwärts entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2011 noch 4,9 % betrug, ist sie bis Ende 2016 leicht auf 4,7 % gesunken. Bamberg liegt dennoch über der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,5 %.

Nach Bamberg pendeln rund 26.800 mehr Beschäftigte ein als aus. Damit ist Bamberg von großer Bedeutung als Arbeitsort innerhalb der Metropolregion Nürnberg.



Fotos: Shutterstock.com

MIETEN UND KAUFPREISE AM WOHNUNGSMARKT BAMBERG IM JAHR 2016

Kennzahl	Einheit	Minimum	Durchschnitt	Maximum	Entwicklung seit 2005	
					Ø	Max.
Wohnungsmieten Neubau	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	7,80	10,00	11,50	+69%	
Wohnungsmieten Bestand	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	5,00	8,00	9,50	+60%	
Kaufpreise Eigentumswohnung Neubau	Euro/qm Wfl.	2.800	3.600	4.100	+85%	+74%
Kaufpreise Eigentumswohnung Bestand	Euro/qm Wfl.	1600	2.550	3.300	+96%	+58%
Kaufpreise Einfamilienhäuser	Euro	260.000	380.000	650.000	+19%	+74%
Kaufpreise Einfamilienhausgrundstücke	Euro/qm	210	290	420	+12%	+83%
Kaufpreise Reihemittelhäuser Neubau	Euro	310.000	360.000	420.000	+57%	+30%
Kaufpreise Reihemittelhäuser Bestand	Euro	210.000	280.000	330.000	+56%	+12%

Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

180
Neubauwohnun-
gen pro Jahr

In Bamberg werden pro Jahr 180 Wohnungen gebaut, davon etwa 75 % in Mehrfamilienhäusern. Dieser Wert liegt in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Städte (Ø 195). In 2015 lag die Bautätigkeit in Bamberg mit ca. 155 Einheiten unter dem langjährigen Mittel. Die Nachfrage ist aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Struktur und der damit einhergehenden positiven Haushaltsentwicklung nach wie vor gut.

Die Mieten und Preise am Bamberger Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen und konnten in 2016 die Steigerungsraten der Vorjahre größtenteils sogar übertreffen. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand haben ein deutliches Plus erfahren. Ausschlaggebend für die Preisdynamik sind vor allem das sehr günstige Zins- und Finanzierungsumfeld, die gesunkene At-

traktivität alternativer Anlagemöglichkeiten sowie die gestiegenen Baupreise. Hinzu kommt eine erhöhte Nachfrage von Eigennutzern in Folge des Anstiegs der Haushaltszahlen.

Im Mietsegment liegen die Neubaumieten bei durchschnittlich 10,00 Euro/qm; in guten Lagen sind bis zu 11,50 Euro/qm realistisch. Bestandsmieten belaufen sich auf durchschnittlich 8,00 Euro/qm und erreichen im Maximum mittlerweile 9,50 Euro/qm. Die Wohnungsmieten sind seit 2005 mit +69 % im Neubau bzw. +60 % im Bestand deutlich angestiegen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen reichen im Neubau bis 4.100 Euro/qm und liegen im Durchschnitt bei 3.600 Euro/qm. Wohnraum im Bestand ist deutlich günstiger; hier liegen die Kaufpreise im Mittel bei ca. 2.550 Euro/qm und gehen im Maximum bis



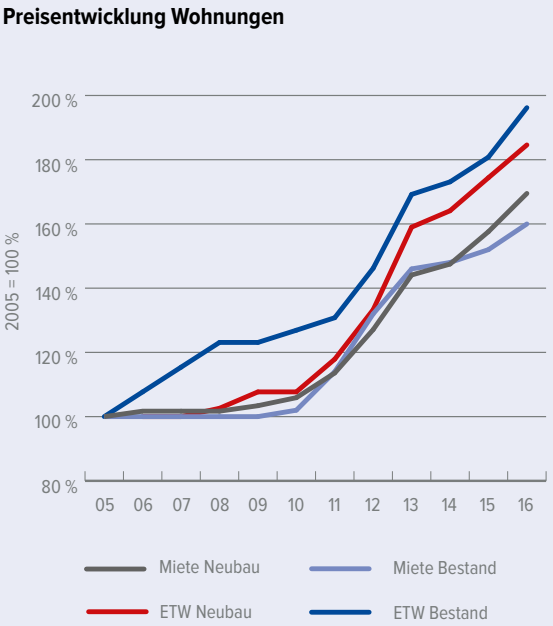
3.300 Euro/qm. Seit 2005 sind die Neubaupreise um +85 % angestiegen und liegen damit deutlich über den Werten vergleichbarer Städte. Im Eigenheimsegment müssen für ein Reihnhaus im Bestand durchschnittlich 280.000 Euro und für ein freistehendes Einfamilienhaus 380.000 Euro aufgebracht werden. Ähnlich zum Eigentums- und Mietwohnungssegment entwickelten sich die Hauspreise seit 2005 im Mittel durchweg positiv. Die Steigerungen lagen bei +56 bis +57 % bei Reihenhäusern bzw. +12 % bei Einfamilienhausgrundstücken.

Wohneigentum in Bamberg zu erwerben, ist in Bezug auf das Einkommen vor Ort teurer als in vergleichbaren Städten. In 2016 musste in Bamberg durchschnittlich das 7,5-fache des jährlich verfü-

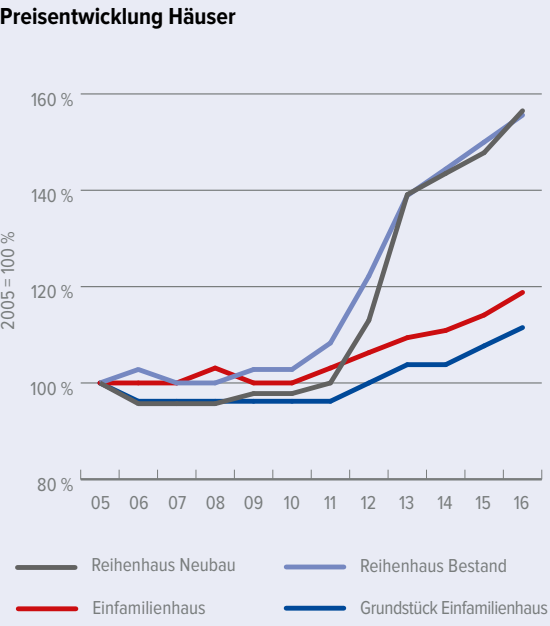
baren Einkommens in Wohneigentum investiert werden, während in den Vergleichsstädten das 5,7-fache ausreichte.

Im historischen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnimmobilienpreise in Bamberg in den letzten zehn Jahren (2007 bis 2016) um +5,1 % p.a. zunahmen, während das durchschnittliche Inflationsniveau 1,36 % p.a. betrug. Damit war die Wertentwicklung von Bamberger Wohnimmobilien weit über dem 10-Jährigen durchschnittlichen Inflationsniveau.

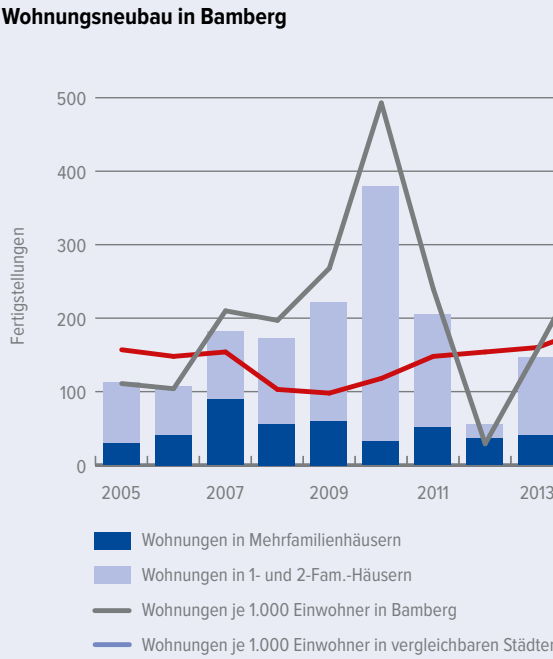
Das auf absehbare Zeit sehr niedrige Zinsniveau sowie die stabile Wohnungsnachfrage lassen eine positive Wertentwicklung auf dem Bamberger Wohnungsmarkt erwarten.



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

UNSER ANGEBOT FÜR SIE

Präsentieren Sie sich als Wirtschaftsförderung mit fundierter Kenntnis Ihrer Immobilienmärkte.

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Wir sind mit rund 70 Mitarbeitenden an den Standorten Berlin, Hamburg, Frankfurt/M., München und Essen vertreten.

Seit 1983 bieten wir datenbasierte Beratung für alle immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Produkte + Leistungen:

- Standort- und Marktanalysen
- Strategische Beratung
- Maßgeschneiderte Gutachten
- Umfassende Datenservices
- Kommunalberatung
- Immobilienwertermittlung

Wie kann Ihnen unseren Marktbericht helfen?

Aktuellste Daten: Erhalten Sie Zugang zu den neuesten Daten über Mietpreise, Leerstandsquoten und Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt.

Lokale Einblicke: Detaillierte Informationen zu lokalen Märkten, Wirtschaftsfaktoren und zukünftigen Entwicklungspotenzialen.

Expertenanalysen: Unsere Marktanalysten liefern Ihnen aktuelle Einschätzungen, die auf aktuellen Trends und langjähriger Erfahrung beruhen.

Benutzerfreundlich: Klare Grafiken und verständliche Berichte machen komplexe Marktdaten leicht verständlich und unterstützen Sie bei der Entwicklung Ihrer Strategien.

www.bulwiengesa.de

Angebot Basispaket

Standard-Marktbericht 8-seitig

- inkl. 2 Seiten Standortanalyse, 2 Seiten Assetklasse-Analyse, Vorwort, Umschlagseiten
- unter Voraussetzung von Anlieferung von Fotos, Logo, Vorwort in digitaler Form
- Lieferung als belichtungsfähiges PDF

ab 9.900 Euro

Jede weitere Assetklasse + 2 Seiten

ab 2.900 Euro

Jeweils zzgl. MwSt.

Diese Broschüre ist eine Mustervorlage und dient ausschließlich zu Demonstrationszwecken. Alle Angaben wurden beispielhaft zusammengestellt und erfolgen ohne Gewähr. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen wird ausgeschlossen.

Weitere Leistungen

Bei Abweichungen vom Basispaket wird ein individuelles Angebot mit Preis nach Extraaufwand erstellt. Zusätzliche Leistungen können sein: umfangreichere Datenauswertungen, individualisiertes Layout/Design, Druckexemplare, Workshops, Vorträge, usw.

Kontakt:

Alexander Fieback

Bereichsleiter Büro/Gewerbe (Nord/Ost)

Tel.: +49 30 27 87 68 14

E-Mail: alexander.fieback@bulwiengesa.de

Oliver Rohr

Bereichsleiter Büro/Gewerbe (Süd/West)

Tel.: +49 89 23 23 76 46

E-Mail: oliver.rohr@bulwiengesa.de

Impressum

V.i.S.d.P.

bulwiengesa GmbH

Auftraggeber

Herausgeber / Inhalte

bulwiengesa GmbH

Invalidenstraße 65

10557 Berlin

www.bulwiengesa.de

Redaktionsschluss

November 2025