

Presseinformation

06.11.2025

Sparda-Wohnstudie 2025: Wohneigentum in Aschaffenburg bleibt äußerst attraktiv

Region Nordbayern punktet trotz leicht anziehender Preise mit vergleichsweise günstigen Kosten für Eigenheimerwerb – Fränkische Städte im Schnitt teurer als die Landkreise – Aschaffenburgs hohe Attraktivität als Wohnort spiegelt sich wider in örtlichen Immobilienpreisen – Wohnen als gesellschaftliche Herausforderung erfordert optimierte Rahmenbedingungen

Aschaffenburg – Die Immobilienpreise in Nordbayern steigen in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr leicht um 3 Prozent an, dennoch bleibt der Erwerb von Wohneigentum in der Region attraktiv. Das geht aus der bundesweiten Studie „Wohnen in Deutschland 2025“ hervor, die die Gruppe der Sparda-Banken veröffentlicht hat. Die umfassende Untersuchung des Wohnimmobilienmarktes entstand erneut in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD).

Im Rahmen der Studie wurden für Nordbayern 11 kreisfreie Städte und 23 Landkreise betrachtet. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohneigentum liegt regional mit 2.860 Euro weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt (3.081 Euro) und auch deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt (4.183 Euro). Absoluter bundesweiter Spitzenreiter ist nach wie vor München mit fast 8.500 Euro pro Quadratmeter.

Bei vergleichsweise günstigen Preisen in Nordbayern gibt es laut Studie regional dennoch – wie auch in Gesamtdeutschland – große Unterschiede. Wenig überraschend ist, dass zum Beispiel das eigene Zuhause in den Städten teurer ist als auf dem Land. Am attraktivsten sind die regionalen Preise zum Erwerb eines Eigenheims übrigens im Landkreis Kronach (1.100 Euro/m²). Die günstigste untersuchte Stadt in Franken ist Schweinfurt mit knapp 2.600 Euro pro Quadratmeter.

Immobilienpreise in Aschaffenburg nach wie vor auf Spitzenniveau

Im Regionalvergleich befindet sich Aschaffenburg auf einem der Spitzenränge (3.891 Euro/m²), am teuersten wird es in der mittelfränkischen Stadt Erlangen mit einem

Quadratmeterpreis von 4.091 Euro. Die attraktive Lage in der Nähe von Frankfurt und die gute Infrastruktur überzeugen nach wie vor viele Menschen, sich in Aschaffenburg niederzulassen. Hinzu kommt die vergleichsweise hohe Kaufkraft in der Region.

Betrachtet man die Pendlerbewegungen, dann zieht es nach der Studie „Wohnen in Deutschland 2025“ vor allem die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen in die fränkischen Städte. Aschaffenburg liegt hier auf dem sechsten Platz. Die Universitätsstadt Erlangen ist unter den Jüngeren am beliebtesten.

Günstiger als in der Stadt wird das Eigenheim, wenn man, wie viele junge Familien, ein Wohnen auf dem Land vorzieht und etwa zum Pendeln nach Aschaffenburg bereit ist: Denn im Umland – im fränkischen Regionalvergleich stechen vor allem die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg hervor – kostet laut Sparda-Studie der Quadratmeter bis zu 1.000 Euro (2.912 Euro) bzw. 1.400 Euro (2.467 Euro) weniger als im „Bayerischen Nizza“.

Gegenwärtig moderater Preisanstieg

In der Langzeitbetrachtung liegt die durchschnittliche Preissteigerung für Wohneigentum im Bestand in der Region Nordbayern laut Sparda-Wohnstudie von 2012 bis 2025 bei 106,1 Prozent. Gegenüber 2024 verzeichnen die Statistiker für Franken im Frühjahr 2025 einen moderaten Anstieg von 3 Prozent.

Inwiefern die Investition in eine Immobilie grundsätzlich einen beträchtlichen Teil des Einkommens beansprucht, belegt ein weiteres Ergebnis der Untersuchung. Wer demnach in Aschaffenburg eine durchschnittliche Immobilie mit 117 Quadratmetern erwerben will, muss dafür derzeit rund 7,7 Jahreshaushaltseinkommen (netto) einsetzen. Das liegt über dem bundesdeutschen Schnitt von 6,4 und auch über dem Schnitt der gesamten Region Nordbayern von 5,7 Jahreseinkommen.

Eigentumsquote muss gesteigert werden

Auch künftig wird von einem steigenden Bedarf an Wohnraum ausgegangen: Die Sparda-Untersuchung verzeichnet für Aschaffenburg einen Bevölkerungszuwachs von 7,2 Prozent seit 2012. Die unterfränkische Stadt liegt damit im Regionalvergleich auf dem dritten Platz hinter Fürth und Erlangen. Für die nahe Zukunft wird ein Neubaubedarf von 51,1 Wohnungen je Jahr (gerechnet auf je 10.000 Einwohner) prognostiziert.

In der bundesweiten Wohnbau-Studie geben gleichzeitig drei Viertel der befragten Menschen an, sich eine eigene Immobilie zu wünschen. Dennoch bleibt die Eigenheimquote

deutschlandweit und ebenso regional weiter hinter dem Bedarf zurück.

Stefan Schindler, der Vorstandsvorsitzende der Sparda-Bank Nürnberg eG, sieht diese seit Jahren schleppende Entwicklung der Eigentumsquote kritisch: „Die eigene Immobilie ist nicht nur deshalb attraktiv, weil sie selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht. Sie bildet eine zentrale Säule für Vermögensaufbau und Altersvorsorge. Daher ist Wohnbau vielmehr eine wichtige soziale Herausforderung, für die dringend motivierende Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen.“ Dazu wendet sich Schindler auch an die Politik: „Gemeinsam mit dem Verband der Sparda-Banken sagen wir: Der von der Regierung verabschiedete Bauturbo muss nun zünden. Und ihm müssen weitere Maßnahmen folgen, etwa durch die Standardisierung von Prozessen, vereinfachte Bürokratie und Senkung der Baunebenkosten wie beispielsweise der Grunderwerbssteuer.“

Fremdfinanzierung macht Investition ins Eigenheim möglich

Als gesamtes Investitionsvolumen für ein Eigenheim in Deutschland nimmt die Sparda-Studie im Mittel etwa 360.000 Euro an. Klassischerweise wird dabei ein eigenes Zuhause laut Untersuchung ganz überwiegend fremdfinanziert. Die aktuelle Studie verzeichnet hierzu konkret einen Fremdkapitalanteil von etwa 87 Prozent und einen Anteil an eigenen Finanzmitteln von etwa 13 Prozent.

Damit der Traum vom privaten Wohneigentum für einen möglichst hohen Anteil der Bevölkerung wahr werden kann – und zwar auch bei noch überschaubarem Vermögen als junger Erwachsener oder rund um die Familiengründung – sind aus Sicht der Sparda-Bank Nürnberg drei Voraussetzungen entscheidend: Neben optimierten politischen Rahmenbedingungen muss es Angebote zur realistisch stemmbaren Fremdfinanzierung geben und schließlich braucht es Partner, die künftige Eigentümer in Sachen Standortwahl und Investition optimal beraten können. „Der Erwerb eines Eigenheims ist eine Lebensentscheidung. Ich bin überzeugt, dass sich diese Investition in unserer Region auch künftig lohnt. Denn die Lebensqualität, das Arbeitsplatzangebot und auch die in der Studie prognostizierten Entwicklungschancen in Franken sind überaus attraktiv“, so das Fazit des Vorstandsvorsitzenden Stefan Schindler zur aktuellen Studie.

Regionalisierte Studie im Netz

Unter www.sparda-n.de/wohnstudie2025 stellt Ihnen die Sparda-Bank Nürnberg eG die für Nordbayern regionalisierten Ergebnisse der Studie zur Verfügung. Hier können Sie detaillierte Informationen zu Ihrer gewünschten Region abrufen und vergleichen. Die deutschlandweiten Ergebnisse finden Sie auf der Webseite des Sparda-Verbandes unter <https://sparda-verband.de/publikationen/>

Über die Studie

„Wohnen in Deutschland 2025“ ist eine Studie des Verbandes der Sparda-Banken e. V., die mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) und seiner Beratungsgesellschaft (IW Consult) sowie dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) durchgeführt wurde. Sie betrachtet insbesondere die langfristige Preisentwicklung in den Regionen Deutschlands sowie die Erschwinglichkeit von Immobilien und Pendlerbewegungen.

Daten und Fakten zur Sparda-Bank Nürnberg eG

Die 1930 gegründete Sparda-Bank Nürnberg eG ist die größte genossenschaftliche Bank in Nordbayern mit rund 200.000 Mitgliedern. Ihre 380 Mitarbeitenden betreuen Kundinnen und Kunden im gesamten Geschäftsgebiet, die Bank kommt auf eine Bilanzsumme von 5,5 Milliarden Euro (Stand 31.12.2024).

Als Direktbank mit 13 Filialen und 8 SB-Centern verbindet die Sparda-Bank Nürnberg die persönliche Beratung ihrer privaten Kundinnen und Kunden mit einem umfassenden Angebot an Online-Dienstleistungen. Im Bereich der wohnwirtschaftlichen Finanzierung leistet die Genossenschaftsbank einen wichtigen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum in der Region.

Die sozial-ökologische Ausrichtung der Bank spiegelt sich sowohl in ihrem vielfältigen sozialen Engagement als auch in ihrem Einsatz für die nachhaltige Entwicklung in ihrem Geschäftsgebiet wider. Mit der Förderung von Kulturveranstaltungen in der gesamten Region trägt die Sparda-Bank Nürnberg zur Lebensqualität vor Ort bei.

Weitere Informationen:

Sparda-Bank Nürnberg
Abteilungsdirektor Marketing
Ganesh Sugumar
Fon 0911/2477-320
Fax 0911/2477-329
E-Mail presse@sparda-n.de
Internet www.sparda-n.de

Medienkontakt:

KONTEXT public relations GmbH
Rosa Feigs
Gustav-Weißkopf-Straße 7
90768 Fürth
Fon 0911/97 47 8-12
Fax 0911/97 47 8-10
E-Mail info@kontext.com



**KLIMANEUTRALES
UNTERNEHMEN**
Ausgezeichnet durch fokus-zukunft.com/12024
Klimaneutral durch Kompenstation
mit Klimaschutzzertifikaten



**Die Bank, die ihren
Mitgliedern gehört**

Sparda-Bank