

## Presseinformation

06.11.2025

---

### **Sparda-Wohnstudie 2025: Erwerb von Wohneigentum in Erlangen bleibt attraktiv**

*Region Nordbayern punktet trotz leicht anziehender Preise mit vergleichsweise günstigen Kosten für Eigenheimerwerb – Fränkische Städte im Schnitt teurer als die Landkreise – Erlangen behauptet regionalen Spitzenplatz im Bereich Wohnimmobilien – Wohnen als gesellschaftliche Herausforderung erfordert optimierte Rahmenbedingungen*

**Erlangen** – Die Immobilienpreise in Nordbayern steigen in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr um 3 Prozent leicht 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 fast ausnahmslos teurer ist als im Umland. Am attraktivsten sind die regionalen Preise zum Erwerb eines Eigenheims übrigens im Landkreis Kronach (1.100 Euro/m<sup>2</sup>). Die günstigste untersuchte Stadt in Franken ist Schweinfurt mit knapp 2.600 Euro pro Quadratmeter.

#### ***Junge Universitätsstadt mit blendenden Zukunftsaussichten***

Weiterhin bleibt im Regionalvergleich Erlangen mit einem Quadratmeterpreis von 4.091 Euro Spitzenreiterin, gleich gefolgt von Würzburg (3.965 Euro/m<sup>2</sup>). Dagegen lebt es sich in Nürnberg mit durchschnittlich 3.750 Euro/m<sup>2</sup> im Eigentum vergleichsweise günstig. Im

benachbarten Fürth wird der Quadratmeter bereits zu durchschnittlich 3.522 Euro angeboten.

Betrachtet man die Altersgruppen, dann zieht es nach der Studie „Wohnen in Deutschland 2025“ vor allem die 18- bis 29-Jährigen in die fränkischen Städte. Die Universitätsstadt Erlangen ist unter den Jüngeren am beliebtesten, auf sie folgt die Metropole Nürnberg.

Wer bereit ist, zum Arbeiten oder zum Studieren vom Land in die Städte zu pendeln, der kann in den meisten in der Studie untersuchten Regionen günstigere Immobilien im unmittelbaren Umland erwerben. Das Erlanger Umland bildet hier eine Ausnahme: Denn auch der angrenzende Landkreis Erlangen-Höchstadt entfaltet eine zunehmend hohe Sogwirkung in punkto Immobilienerwerb und liegt aktuell mit einem Quadratmeterpreis von 3.716 Euro an der Spitze aller betrachteten nordbayerischen Landkreise. Der Kauf eines Eigenheims rund um Erlangen kostet damit ähnlich viel wie in der Stadt Nürnberg. Wer hingegen etwas nach Norden in den benachbarten Landkreis Forchheim ausweicht, kann von moderaten Preisen um 3.129 Euro/m<sup>2</sup> profitieren.

Die Sparda-Studie erkennt nicht nur die gegenwärtige, besonders hohe Leistungsfähigkeit für die Stadt Erlangen und den Landkreis Erlangen-Höchstadt an, was Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Lebensqualität angeht. Auch für die Zukunft sieht sie dort im Vergleich aller nordbayerischen Regionen ein sehr hohes Entwicklungspotenzial aufgrund der Forschungsstärke, der Betrachtung von Zukunftsindustrien und der etablierten Kultur- und Kreativwirtschaft.

### ***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 (Bundesschnitt 2,3 Prozent). Während sich die Preise seit dem Vorjahr in der Stadt Erlangen lediglich um 0,5 Prozent erhöht haben, stiegen sie im Landkreis Erlangen-Höchstadt um 3,9 Prozent.

Inwiefern die Investition in eine Immobilie grundsätzlich einen beträchtlichen Teil des Einkommens beansprucht, belegt ein weiteres Ergebnis der Untersuchung. Wer demnach in Erlangen eine durchschnittliche Immobilie mit 117 Quadratmetern erwerben will, muss dafür derzeit rund 7,4 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 etwa für die Stadt Erlangen bereits seit 2012 einen Bevölkerungszuwachs von 9,4 Prozent. Bis 2040 prognostiziert die Studie einen weiteren Zuwachs von 3 Prozent.

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.

*ca. 7.290 Zeichen mit Leerzeichen*

## **Regionalisierte Studie im Netz**

Unter [www.sparda-n.de/wohnstudie2025](http://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  
Abteilungsleiter Marketing  
Ganesh Sugumar  
Fon 0911/2477-320  
Fax 0911/2477-329  
E-Mail [presse@sparda-n.de](mailto:presse@sparda-n.de)  
Internet [www.sparda-n.de](http://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](mailto:info@kontext.com)



**KLIMANEUTRALES  
UNTERNEHMEN**

Ausgezeichnet durch fokus-zukunft.com/12024  
Klimaneutral durch Kompensation  
mit Klimaschutzzertifikaten



**Die Bank, die ihren  
Mitgliedern gehört**

**Sparda-Bank**