

Presseinformation

06.11.2025

Sparda-Wohnstudie 2025: In Schweinfurt bleibt Eigentum besonders erschwinglich

Region Nordbayern punktet trotz leicht anziehender Preise mit vergleichsweise günstigen Kosten für Eigenheimerwerb – Fränkische Städte im Schnitt teurer als die Landkreise – Schweinfurt bleibt trotz hoher Dynamik preislich attraktiver Wohnort– Wohnen als gesellschaftliche Herausforderung erfordert optimierte Rahmenbedingungen

Schweinfurt – 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/m²).

Eigentumserwerb in Schweinfurt im Städtevergleich am günstigsten

Laut der Sparda-Wohnstudie kostet in Schweinfurt der Kauf einer Eigentumswohnung im Bestand durchschnittlich 2.589 Euro pro Quadratmeter. Das macht die Stadt im Fränkischen Weinland zur Preissiegerin unter allen untersuchten nordbayerischen Städten. Die höchsten Immobilienpreise werden hingegen weiterhin in Erlangen aufgerufen, hier ist

mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4.091 Euro zu rechnen. Dicht darauf folgt Würzburg (3.965 Euro/m²). Verglichen mit diesen beiden Städten lebt es sich in der Frankenmetropole Nürnberg mit durchschnittlich 3.750 Euro/m² im Eigentum günstiger.

Betrachtet man die Altersklassen genauer, dann zieht es nach der Studie „Wohnen in Deutschland 2025“ vor allem die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen in die fränkischen Städte. Die Universitätsstadt Erlangen ist unter den Jüngeren am beliebtesten, dann folgt bereits Nürnberg. Schweinfurt liegt an siebter Stelle der von jungen Menschen favorisierten Wohnorte in der Region.

Nochmals günstiger als in der Stadt wird das Eigenheim, wenn man, wie viele junge Familien, ein Wohnen auf dem Land vorzieht und zum Pendeln bereit ist: Denn im Landkreis Schweinfurt kostet der Quadratmeter laut Sparda-Studie etwa 450 Euro weniger (2.129 Euro) als in der Stadt selbst. Die in Schweinfurt Beschäftigten nutzen diese Preisvorteile des Umlandes in hohem Umfang. Denn die Stadt verzeichnet die höchste Pendlerquote der Region.

Hohe Preisdynamik in der Stadt

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.

Dagegen ist für Schweinfurt seit 2012 eine überdurchschnittlich starke Preisdynamik mit einer Steigerung von 142 Prozent feststellbar. Da es sich um eine Angleichung an die nordbayerischen Immobilienpreise handelt, schlägt sich diese bislang nicht im absoluten Kaufpreis nieder. Die Dynamik wurde zudem im Vorjahr abgebremst: Somit lag auch in Schweinfurt der Preisanstieg seit 2024 bei etwa 3 Prozent, also genau wie im Durchschnitt der Region.

Inwiefern die Investition in eine Immobilie grundsätzlich einen beträchtlichen Teil des Einkommens beansprucht, belegt ein weiteres Ergebnis der Untersuchung. Wer demnach in Schweinfurt eine durchschnittliche Immobilie mit 117 Quadratmetern erwerben will, muss dafür derzeit rund 6,1 Jahreshaushaltseinkommen (netto) einsetzen. Das liegt knapp unter dem bundesdeutschen Mittel von 6,4 Jahreseinkommen, aber ein wenig über der durchschnittlichen Höhe der gesamten Region Nordbayern von 5,7 Jahreseinkommen.

Eigentumsquote muss gesteigert werden

Auch künftig wird von einem steigenden Bedarf an Wohnraum auf alle in der Studie untersuchten Örtlichkeiten ausgegangen.

Die Sparda-Untersuchung erwartet konkret für Schweinfurt bis 2040 einen Bevölkerungszuwachs von moderaten 2,3 Prozent. Dennoch wird bis 2030 ein vergleichsweise erhöhter Neubaubedarf von 45,3 Wohnungen je Jahr (gerechnet auf je 10.000 Einwohner) prognostiziert – für die gesamte Region liegt dieser Bedarf dagegen bei durchschnittlich 36,4 Neubauwohnungen.

Der zu erwartende Bedarf in Schweinfurt geht auch Hand in Hand mit der Bewertung der Entwicklungschancen. Gegenwärtig bescheinigt die Erhebung der Stadt eine eher hohe und dem umgebenden Landkreis eine hohe Leistungsfähigkeit – dazu wurden jeweils die Faktoren Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität ausgewertet. Die Zukunftsfähigkeit der Stadt, gemessen in Forschungsstärke, den Industrien der Zukunft und den Stärken in der lokalen Kultur- und Kreativwirtschaft, wird für den Landkreis zwar künftig mit „eher gering“, für die Stadt selbst aber mit „hoch“ bewertet. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt und ihr Umfeld weiterhin ein attraktiver Arbeits- und Wohnort bleiben werden.

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. 8.080 Zeichen mit Leerzeichen

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

Medienkontakt:

KONTEXT public relations GmbH
Rosa Feigs

Sparda-Bank

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

Gustav-Weißenkopf-Straße 7
90768 Fürth
Fon 0911/97 47 8-12
Fax 0911/97 47 8-10
E-Mail info@kontext.com



Die Bank, die ihren
Mitgliedern gehört
Sparda-Bank