Stadt- und Kreissparkasse
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach

Pressemitteilung

Hohe Nachfrage auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Erlangen – Marktanalyse der Sparkasse und der LBS

Erlangen, 21.09.2026

Das eingependelte Zinsniveau und die stabilisierten Preise für gebrauchte Wohnimmobilien haben im vergangenen Jahr auch im Raum Erlangen für eine fortgesetzte Erholung des Bestandsmarktes gesorgt. Die wachsende Nachfrage nach Immobilien belegt, dass viele Menschen sich inzwischen an die neue Marktsituation gewöhnt haben und wieder Zutrauen entwickeln. Die ökonomischen Folgen des Iran-Krieges könnten allerdings zu einem Dämpfer in der Markt-Erholung führen, erklären Vertreter der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach und der LBS Süd.

„Nach wie vor wünscht sich die Mehrheit der Menschen in Deutschland ein Eigenheim. In jüngster Zeit spielt dabei die Befreiung von der Sorge über die stark steigenden Mieten eine große Rolle. Nur 22 Prozent der Menschen in Deutschland sind der Meinung, dass das Wohnen zur Miete günstiger wäre als der Eigentumserwerb. Des Weiteren halten 74 Prozent die eigene Immobilie für eine sichere Altersvorsorge wie der Kantar-Trendindikator zeigt“, sagt Erwin Bumberger, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der LBS Landesbausparkasse Süd. Auch das Interesse an Eigenheimen in der Region ist nach wie vor groß. „Die anhaltend hohe Nachfrage hat für stabile Preise gesorgt. Das Preisniveau bietet nach wie vor Chancen für Käufer auf dem Gebrauchtmarkt – insbesondere, wenn man bereit ist Kompromisse bei Lage und Ausstattung einzugehen“, sagt Verena Reidenbach, Vorständin der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach.

So sind die Immobilienumsätze im vergangenen Jahr erneut gestiegen. 2025 sind in Bayern Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Wert von gut 54 Milliarden Euro ge- und verkauft worden – etwa neun Prozent mehr als im Vorjahr, wie sich aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnen lässt. In Erlangen betrug das Volumen der Immobilientransaktionen im vergangenen Jahr 495 Millionen Euro, das sind knapp 20 Prozent weniger als im Vorjahr. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt der Wert bei 555 Millionen Euro. Der Landkreis Erlangen-Höchstadt verzeichnete 2025 ein

Transaktionsvolumen von 476 Millionen Euro, ein Plus von knapp 70 Prozent zum Vorjahr. Der Zehn-Jahres-Durchschnitt liegt bei 446 Millionen Euro. „Die Immobilienumsätze unterliegen naturgemäß stärkeren Schwankungen, auch in Abhängigkeit von der Bautätigkeit und zuletzt beeinflusst vom Ende der Niedrigzinsphase“, sagt Johannes von Hebel, Vorstandsvorsitzender der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach werden gebrauchte freistehende Häuser im Raum Erlangen für 150.000 bis 1,1 Million Euro angeboten, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 350.000 bis 900.000 Euro und Eigentumswohnungen für 2.000 bis 6.500 Euro pro Quadratmeter. Baugrundstücke kosten zwischen 160 und 1.250 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 450.000 bis eine Million Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 4.500 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter.

Der Bedarf an Wohnraum wird in Bayern auch in Zukunft hoch bleiben. Der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik zufolge werden 2044 gut 278.000 mehr Menschen im Freistaat leben als derzeit. Knapp 14 Millionen Einwohner wird Bayern dann haben. In erster Linie ist das auf Zuzug aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland zurückzuführen. Laut Prognose wird die Bevölkerungszahl 2044 in Erlangen bei 120.700 liegen. Das entspricht einem Wachstum von gut vier Prozent. Im Landkreis Erlangen-Höchstadt wird die Bevölkerung im selben Zeitraum auf 141.100 und damit um zwei Prozent anwachsen.

Während der Bedarf an Wohnraum hoch bleibt, ist die Zahl der Neubauten weiter gering. 2025 wurden in Bayern gut 46.000 Wohnungen fertiggestellt. Das ist ein Rückgang von rund 16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und liegt weit unter dem postulierten Bedarf von etwa 70.000. „Damit macht sich jetzt der Einbruch bei den Baugenehmigungen nach der Zinswende von 2022 bemerkbar. Denn die Fertigstellungen resultieren in der Regel aus den Genehmigungen der vergangenen ein bis zwei Jahre“, sagt Bumberger. Die Bautätigkeit unterliegt regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland und aktuell auch beeinflusst von den hohen Baukosten. „Auch wenn die Zahl der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren ein gutes Niveau erreicht hat, benötigen wir weiterhin einen aktiven Neubau, um der differenzierten Nachfrage gerecht zu werden“, sagt Reidenbach.

Insgesamt konnte die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach im vergangenen Jahr 248 Objekte am Immobilienmarkt vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat 88 Millionen Euro erreicht. Die Darlehenszusagen für private Baufinanzierungen beliefen sich auf 620 Millionen Euro.

Erholungstendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich auch in den anhaltend hohen Kreditauszahlungen der LBS Süd. Mit knapp 1,8 Mrd. Euro entfiel mehr als die Hälfte davon auf Bauspardarlehen, die im aktuellen Finanzierungsumfeld zunehmend gefragt sind. Das Volumen der bewilligten Bauspardarlehen hat sich seit der Zinswende von 2022 fast vervierfacht. „Diese Entwicklung belegt den Kernnutzen des Bausparens. Unsere Kundinnen und Kunden profitieren von fixen Darlehenszinsen, die deutlich unterhalb des erhöhten Marktniveaus liegen“, sagt Bumberger.

Foto: *Verena Reidenbach (Mitglied im Vorstand der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach), Erwin Bumberger (stv. Vorsitzender des Vorstands der LBS Süd)*

Für weitere Informationen oder Fragen:

Jessica Hahn
Abteilungsleiterin Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit / Stv. Pressesprecherin
Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach
Hugenottenplatz 5, 91054 Erlangen
Telefon +49 (0) 9131 824-1201
jessica.hahn@sparkasse-erlangen.de