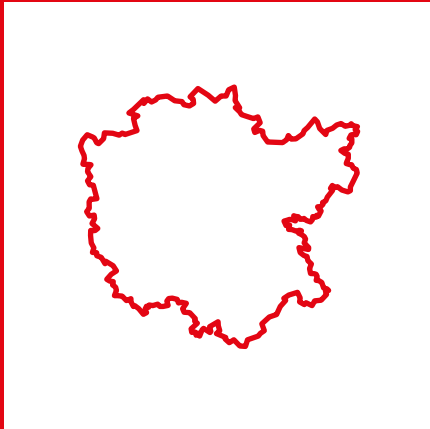


# Marktspiegel für Mittelfranken

---


# 2025



Immobilien

Gewerbliche Nutzung ist  
(auch auszugsweise)  
nur mit Genehmigung der  
Sparkassen-Immobilien-  
Vermittlungs-GmbH und  
Quellenangabe gestattet.

Stand: April 2025

 **Sparkassen Immobilien**  
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1  
80333 München

Tel. 089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)

## Legende

Dieser Marktspiegel nennt die Kaufpreise für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte sowie für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises. Es werden jeweils Preisspannen sowie der nach unseren Erfahrungen häufigste Wert für jeden Objekttyp genannt. Werden keine Preise genannt, ist das Angebot an Immobilien in dieser Region für eine Preisermittlung zu gering.

Die am Jahresende 2024 in aller Regel erzielten Preise für ein freistehendes Einfamilienhaus in einer mittleren oder bevorzugten Lage unterscheiden sich nach wie vor regional erheblich. Grundsätzlich zeigt unsere Immobilienpreis-Landkarte ein Süd-Nord-

Gefälle und in der Regel in Städten höhere Preise als in deren Umland bzw. im ländlichen Raum.

Die rund 400 Maklerinnen und Makler der bayerischen Sparkassen ermöglichen als erfahrene Marktbeobachter vor Ort die flächendeckende Kaufpreissammlung für unseren Marktspiegel.

Raum	von	bis	häufigster Wert
	140	470	340

## Darauf beziehen sich die jeweiligen Preisangaben:



**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** mit Wohnflächen zwischen 125 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> im ländlichen Raum. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



**Doppelhaushälften und Reihenhäuser** mit Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> und Grundstücksanteilen von ca. 400 m<sup>2</sup> in ländlichen Regionen. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



**Eigentumswohnungen** im nicht vermieteten Zustand; genannt ist der Preis für den Quadratmeter Wohnfläche; Tiefgaragenplätze oder Stellplätze im Freien bleiben unberücksichtigt;



**gebrauchte Objekte**, die heutigen durchschnittlichen Ansprüchen an die Wohnungsqualität entsprechen und in gutem baulichen Zustand sind.



**Baugrundstücke** sind baureife Grundstücke für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,25 und 0,40. Die Erschließungskosten (nach BauGB) sind in den Preisen enthalten, nicht jedoch die Anschlusskosten.



Den **Preislandkarten** liegt der häufigste Wert gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser in den Teilräumen zugrunde.

Für die veröffentlichten Daten können die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH sowie die Sparkassen keine Gewähr übernehmen.

Gewerbliche Nutzung ist (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung der Sparkassen-Immobilien und Quellenangabe gestattet.

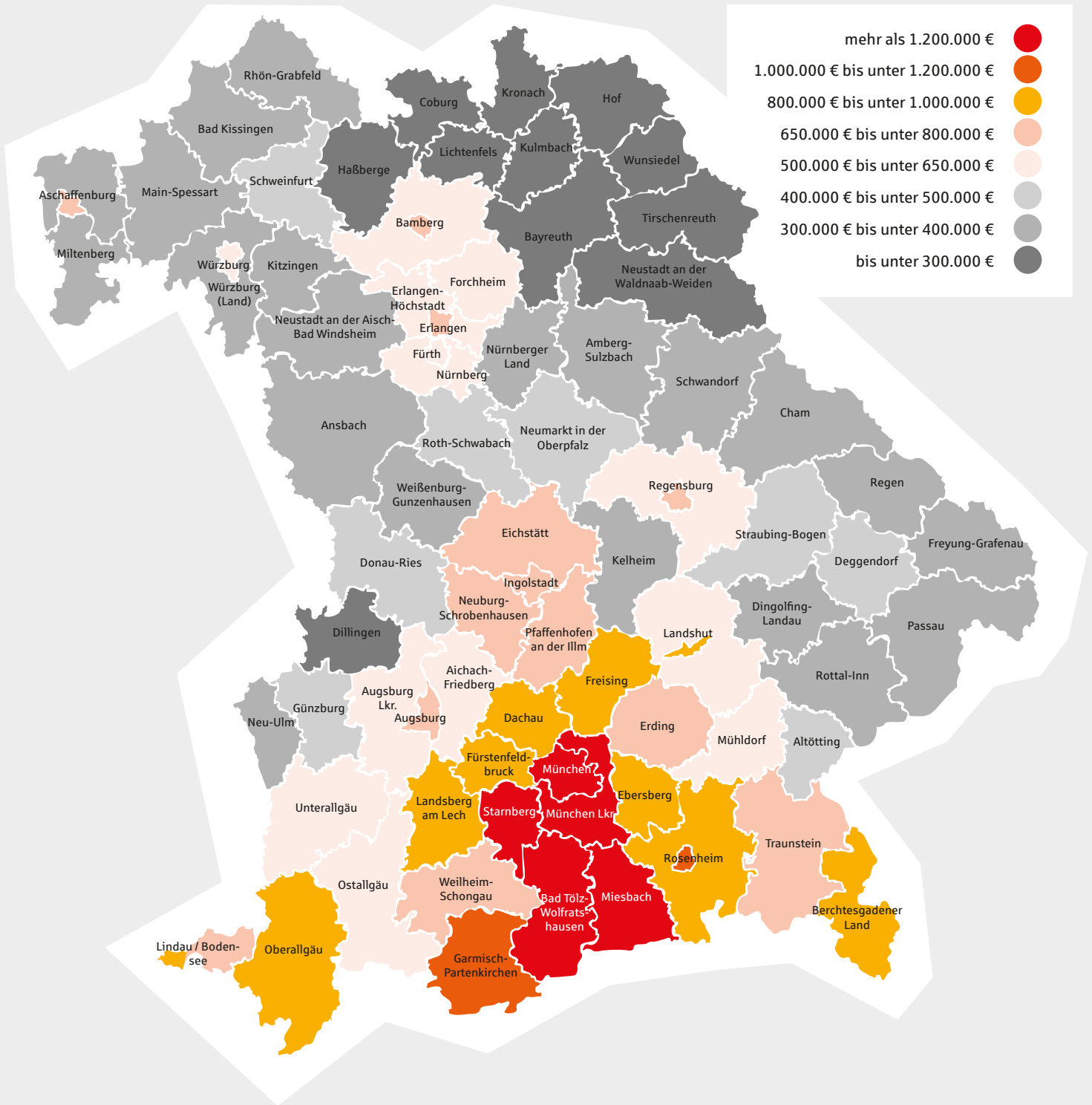
(Stand: April 2025)




**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**

gebraucht, häufigster Wert 2024

Diese Bayernkarte bildet das durchschnittliche Preisniveau eines Landkreises ab. Die unterschiedlichen Preisregionen innerhalb eines Landkreises wurden zur besseren Übersicht in den Preislandkarten der Regierungsbezirke (Seite 9, 19, 27, 33, 39, 45 und 51) dargestellt.



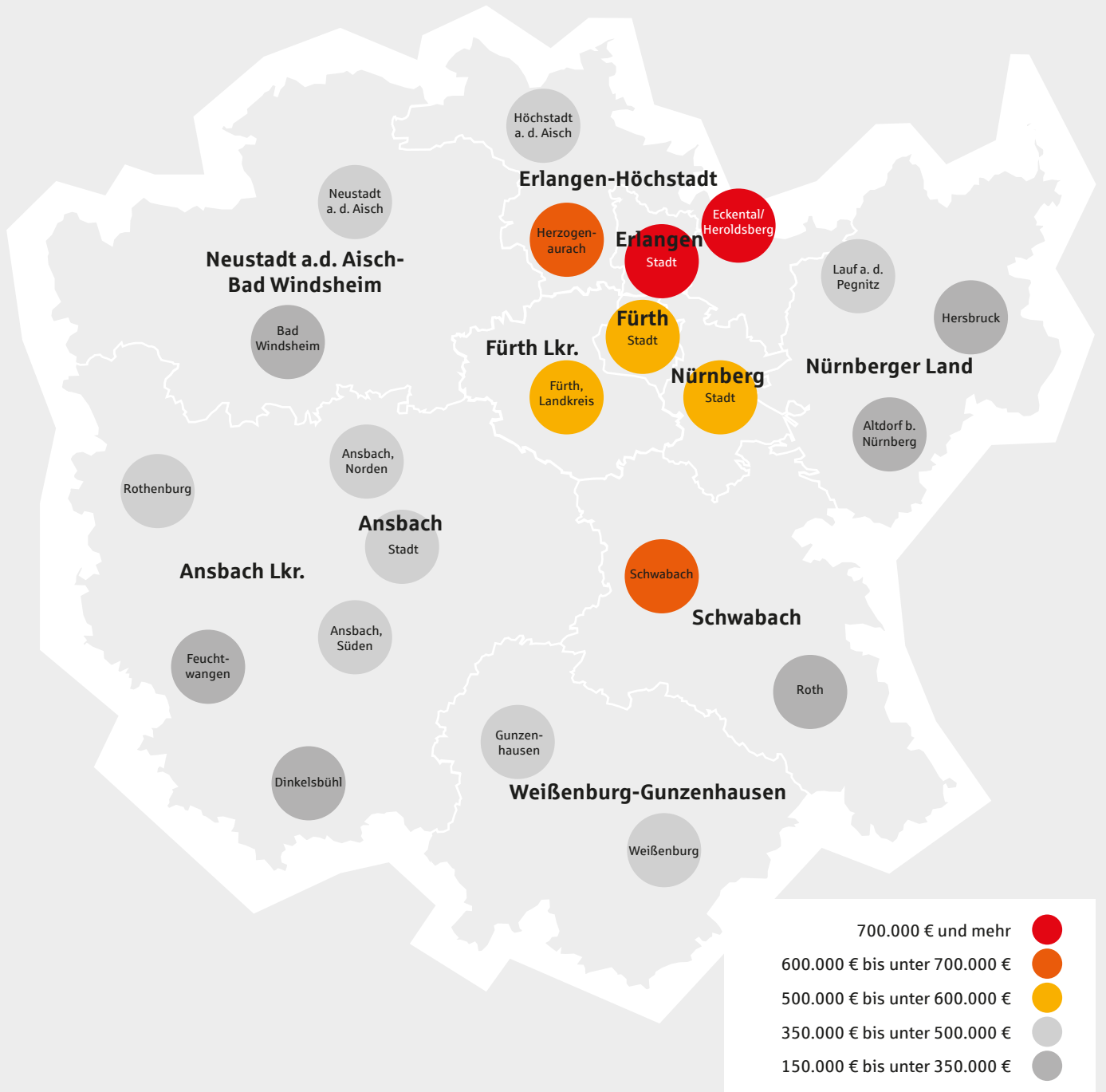


Stadt / Landkreis	Immobilienumsätze in Mio. €											Veränderung 2024 zu 2023 in %
	Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
 Ansbach (Krfr.St)		95	102	81	121	111	260	166	125	152	233	53,9%
Erlangen (Krfr.St)		504	529	522	563	526	567	524	746	465	616	32,5%
Fürth (Krfr.St)		596	788	550	590	589	636	699	687	395	613	55,1%
Nürnberg (Krfr.St)		1.943	2.310	2.571	2.206	3.021	2.768	3.004	3.407	1.878	2.836	51,0%
Schwabach (Krfr.St)		127	196	130	139	133	153	164	138	133	276	107,6%
Ansbach (Lkr)		258	360	336	344	370	182	497	544	437	358	-18,1%
Erlangen-Höchstadt (Lkr)		319	393	403	537	483	487	500	510	388	280	-27,8%
Fürth (Lkr)		301	358	372	418	434	614	625	454	278	294	5,8%
Nürnberger Land (Lkr)		460	475	528	602	626	650	583	595	476	323	-32,1%
Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim (Lkr)		157	152	199	180	218	262	243	275	185	209	12,9%
Roth (Lkr)		278	299	293	323	335	418	492	453	260	280	7,9%
Weißenburg-Gunzenhausen (Lkr)		144	147	165	232	198	205	287	262	214	194	-9,1%
<b>Mittelfranken</b>		<b>5.182</b>	<b>6.109</b>	<b>6.151</b>	<b>6.254</b>	<b>7.044</b>	<b>7.202</b>	<b>7.782</b>	<b>8.196</b>	<b>5.261</b>	<b>6.514</b>	<b>23,8%</b>







### Preise für freistehende Einfamilienhäuser

gebraucht, häufigster Wert 2024









 Stadt / Landkreis / Raum	 Baugrundstück in € / m <sup>2</sup>			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Ansbach</b>									
Ansbach, Stadt	100	410	310	490	680	550	3.800	5.500	4.500
Ansbach Norden	100	410	320	490	680	560	4.000	5.500	4.600
Ansbach Süden	100	300	265	470	630	540	3.800	5.200	4.300
Dinkelsbühl	120	200	150	630	700	650	4.200	5.200	5.000
Feuchtwangen	65	170	120	450	600	500	3.700	5.500	4.300
Rothenburg	130	200	150	500	650	550	4.300	5.100	4.700
<b>Erlangen</b>									
Erlangen, Stadt	500	1.500	800	500	1.000	750	6.000	9.000	7.000
Eckental/Heroldsberg	400	900	600	600	800	650	5.000	5.500	5.000
Herzogenaurach	500	800	600	550	750	650	5.000	6.000	6.000
Höchstadt a.d. Aisch	160	600	400	450	750	600	4.500	5.500	5.000
<b>Fürth</b>									
Fürth, Stadt	550	800	650	600	800	650	5.000	6.500	5.000
Fürth, Landkreis	400	600	450	600	700	620	4.800	6.000	5.000
<b>Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim</b>									
Neustadt a.d. Aisch	40	300	180	380	450	420	3.600	4.700	4.200
Bad Windsheim	35	290	150	350	450	380	3.500	4.100	4.100







 <b>Stadt / Landkreis / Raum</b>	 <b>freistehendes EFH</b> in 1.000 €			 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €			 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Ansbach</b>									
Ansbach, Stadt	220	670	<b>380</b>	140	450	<b>400</b>	1.500	3.300	<b>2.300</b>
Ansbach Norden	190	670	<b>380</b>	160	450	<b>410</b>	1.500	3.300	<b>2.400</b>
Ansbach Süden	180	650	<b>350</b>	120	430	<b>360</b>	1.500	3.200	<b>2.200</b>
Dinkelsbühl	150	450	<b>300</b>	130	350	<b>280</b>	1.500	3.000	<b>2.500</b>
Feuchtwangen	120	550	<b>300</b>	120	400	<b>280</b>	1.500	3.300	<b>2.200</b>
Rothenburg	180	550	<b>350</b>	115	380	<b>300</b>	1.700	3.300	<b>2.200</b>
<b>Erlangen</b>									
Erlangen, Stadt	500	1.000	<b>750</b>	450	850	<b>700</b>	2.500	6.500	<b>5.000</b>
Eckental/Heroldsberg	400	800	<b>700</b>	350	600	<b>550</b>	2.000	4.500	<b>3.500</b>
Herzogenaurach	400	800	<b>600</b>	350	600	<b>450</b>	2.200	4.800	<b>3.200</b>
Höchstadt a.d. Aisch	150	700	<b>450</b>	350	600	<b>450</b>	2.000	3.500	<b>2.750</b>
<b>Fürth</b>									
Fürth, Stadt	450	700	<b>550</b>	400	600	<b>450</b>	2.000	4.000	<b>3.000</b>
Fürth, Landkreis	400	600	<b>500</b>	350	500	<b>400</b>	2.000	4.000	<b>3.000</b>
<b>Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim</b>									
Neustadt a.d. Aisch	180	800	<b>350</b>	140	430	<b>300</b>	1.600	3.200	<b>2.200</b>
Bad Windsheim	150	700	<b>320</b>	140	400	<b>280</b>	1.500	3.200	<b>2.100</b>



Stadt / Landkreis / Raum	Baugrundstück in € / m <sup>2</sup>			DHH / RH in 1.000 €			Eigentumswohnung in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Nürnberg</b>									
Nürnberg, Stadt	580	580	580	-	-	-	-	-	-
Altdorf b. Nürnberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hersbruck	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lauf a.d. Pegnitz	-	-	-	515	720	645	-	-	-
<b>Roth</b>									
Roth	200	500	300	520	650	600	4.200	5.200	4.400
<b>Schwabach</b>									
Schwabach	430	740	600	650	750	700	6.000	6.500	6.000
<b>Weißenburg-Gunzenhausen</b>									
Gunzenhausen	60	360	160	-	-	-	3.800	4.800	4.400
Weißenburg	60	360	150	-	-	-	3.600	5.000	4.400

„-“ derzeit kein oder sehr geringes Angebot in der Teilregion



 <b>Stadt / Landkreis / Raum</b>	 <b>freistehendes EFH</b> in 1.000 €			 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €			 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Nürnberg</b>									
Nürnberg, Stadt	250	960	575	249	820	430	1.800	5.600	3.300
Altdorf b. Nürnberg	250	415	340	285	495	355	2.900	3.200	3.000
Hersbruck	95	300	190	215	450	330	1.490	4.000	2.900
Lauf a.d. Pegnitz	95	870	425	265	720	563	1.750	3.870	2.800
<b>Roth</b>									
Roth	220	560	300	250	450	330	1.800	2.800	2.300
<b>Schwabach</b>									
Schwabach	400	990	650	200	450	370	2.000	3.500	2.700
<b>Weißenburg-Gunzenhausen</b>									
Gunzenhausen	150	600	380	200	420	300	1.900	3.500	2.500
Weißenburg	215	450	350	200	350	310	2.000	4.200	2.600

 Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1  
80333 München

Tel. 089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)



[www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)