

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Erlangen



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Erlangen

Die Stadt



Erlangen, eine charmante Stadt in Bayern, zeichnet sich durch ihre Innovationskraft und Lebensqualität aus. Mit rund 117.800 Einwohnern und einer hohen Bevölkerungsdichte bietet Erlangen ein lebendiges urbanes Umfeld. Die Nähe zu globalen Unternehmen wie Siemens und einer renommierten Universität stärkt die lokale Wirtschaft und zieht sowohl junge Talente als auch etablierte Fachkräfte an.

Die Stadt verzeichnete ein beeindruckendes Bevölkerungswachstum von 4,8 % seit 2020, was die anhaltende Attraktivität als Wohnort unterstreicht.

Erlangen auf einen Blick



Einwohner: **117.806**
Bevölkerungsdichte: **1.511 / km²**



Kaufpreisfaktor
26,3



Fläche
77,98 km²



Durchschnittsalter
41,2 Jahre



Wohneigentumsquote
40,8 %



Wohnungsquote
47,3 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur machen Erlangen besonders für Familien und Berufspendler interessant. Gleichzeitig schafft der hohe Anteil an Mietwohnungen ein dynamisches Umfeld für Investoren.

Erlangens Immobilienmarkt zeigt sich stabil mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.333 €/m² und einer Mietrendite von 3,8 % Ende 2025. Diese Kennzahlen sprechen für ein solides Investitionspotenzial. Die Marktbedingungen sind sowohl für Eigennutzer attraktiv, die ein sicheres Wohnumfeld suchen, als auch für Investoren, die von einer stabilen Nachfrage profitieren möchten.

Wohneigentumsquote Erlangen



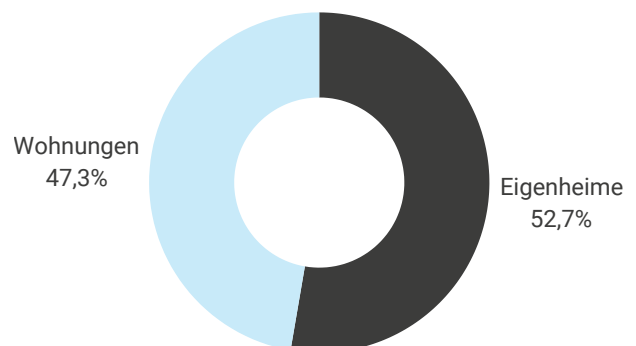
In Erlangen dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 59,2 %, was eine lebhafte Nachfrage nach Mietwohnungen signalisiert. Die Eigentumsquote von 40,8 % bietet Chancen für Investoren, da sie auf ein stabiles Mietverhältnis setzen können. Eigenheime sind mit 52,7 % der häufigste Immobilientyp, was sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger Perspektiven eröffnet. Das Potenzial für Eigennutzer liegt in der hohen Lebensqualität und der stabilen Wirtschaft, während Investoren von der beständigen Nachfrage profitieren.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime

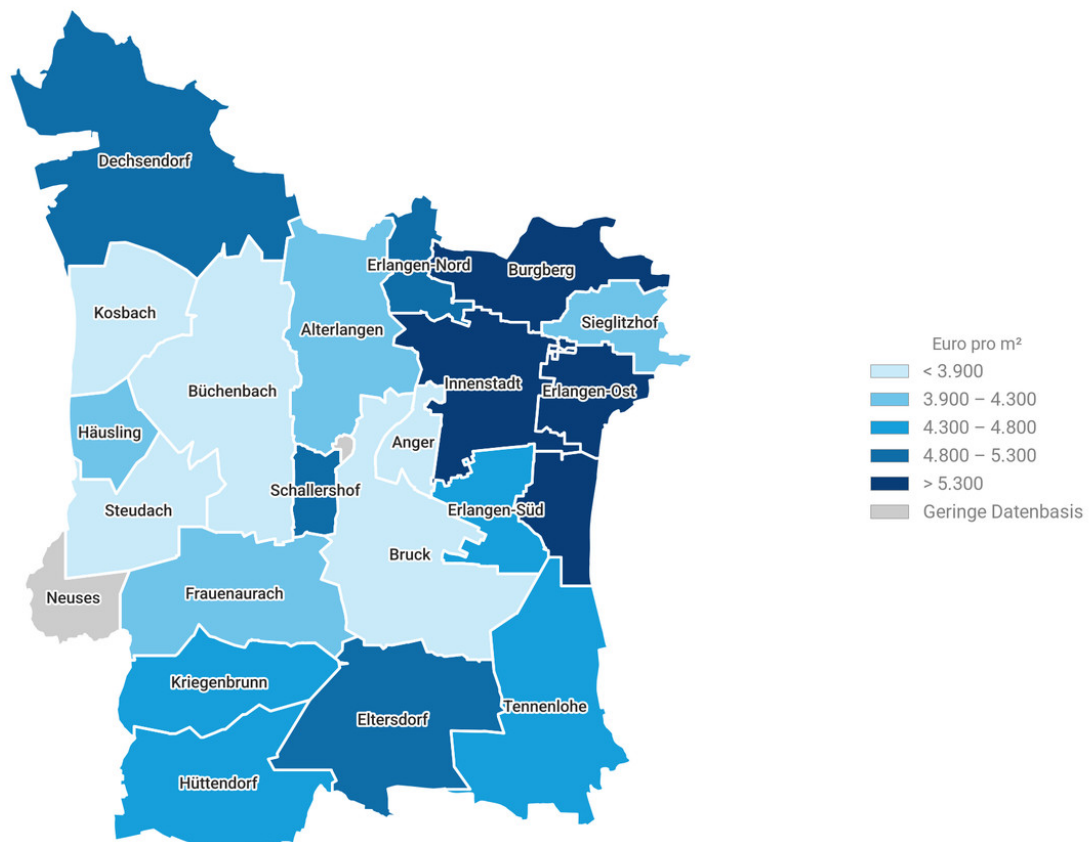


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Erlangen verzeichnet Ende 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4.855 €/m² für Häuser, was im Städtevergleich im oberen Bereich liegt. Der Trend 2026 weist auf ein moderates Preiswachstum von 3 % hin. Regionale Unterschiede sind zu beobachten: Stadtteile wie Alterlangen und Burgberg erreichen Spitzenpreise, während periphere Gebiete günstiger sind. Diese Vielfalt bietet Chancen für Käufer mit unterschiedlichen Budgets. Insgesamt zeigt sich der Immobilienmarkt in Erlangen stabil.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.855 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

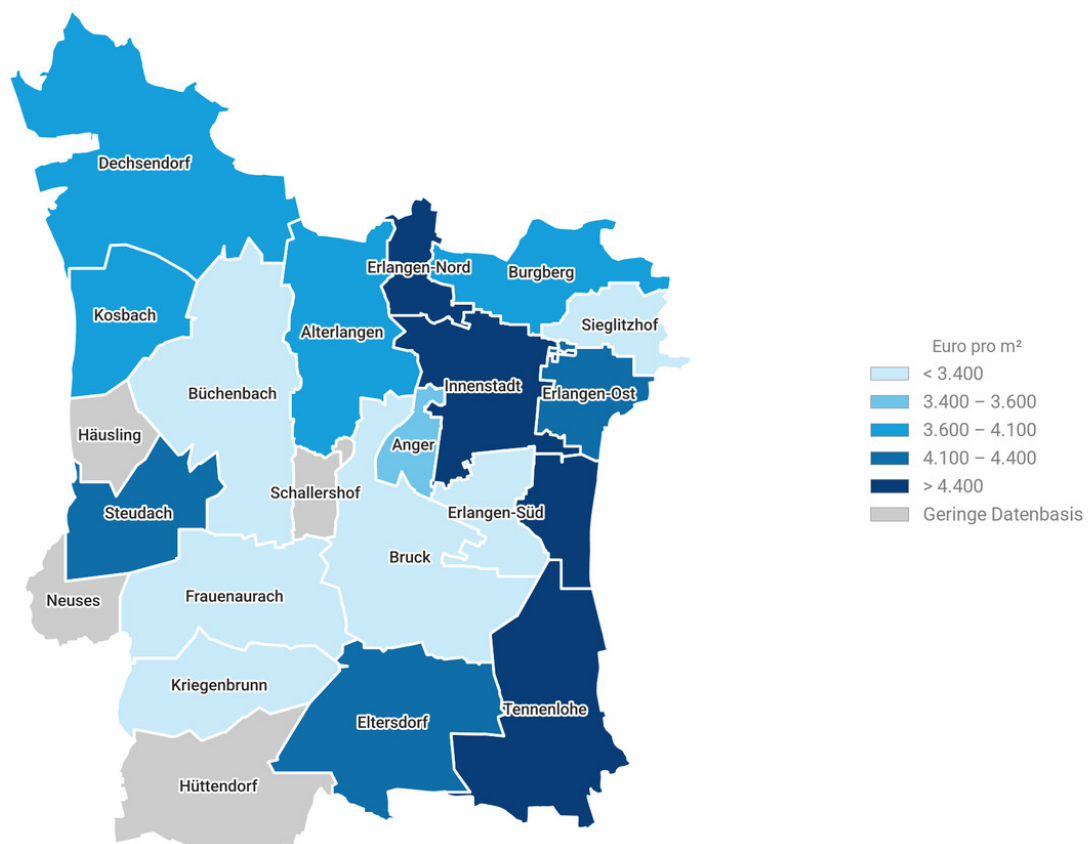


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Erlangen liegt Ende 2025 bei 3.914 €/m², was im Städtevergleich als überdurchschnittlich einzustufen ist. Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine weiterhin beständige Nachfrage hinweist. Besonders die zentralen Stadtteile verzeichnen höhere Preise, während periphere Lagen günstiger bleiben. Diese regionalen Preisunterschiede eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Käufer mit unterschiedlichen Budgets. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die im oberen Bereich liegen, bieten Wohnungen eine preisgünstigere Alternative in Erlangen. Die Lage bleibt der entscheidende Preistreiber.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.914 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Erlangen präsentiert sich stark. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 13,58 €/m², was im oberen Bereich des Städtevergleichs angesiedelt ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 6,1 %, was die Stadt weiterhin als attraktiven Standort für Investoren hervorhebt. Mit einem Kaufpreisfaktor von 29,8 und einer Mietrendite von 3,4 % bietet Erlangen solide Investitionsmöglichkeiten für Kapitalanleger. Die stabile Nachfrage nach Mietobjekten spiegelt die hohe Lebensqualität und das wirtschaftliche Umfeld wider.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,58 €/m²
Trend 2026	+6,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Erlangen beträgt Ende 2025 12,99 €/m², was im Städtevergleich als überdurchschnittlich einzustufen ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 5,6 %, was das Investitionspotenzial unterstreicht. Der Kaufpreisfaktor für Wohnungen von 25,1 bietet eine attraktive Renditeoption. Im Vergleich zu Häusern, bieten Wohnungen eine preisgünstigere Alternative, die dennoch von der Lebensqualität und Wirtschaftskraft Erlangens profitiert.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,99 €/m²
Trend 2026	+5,6 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



Die Innenstadt führt mit 6.542 €/m² die Liste an, gefolgt von Erlangen-Ost mit 5.840 €/m². Diese Preise spiegeln die zentrale Lage wider.



Kriegenbrunn schließt die Top-10 mit 4.619 €/m² ab, während Steudach und Umgebung deutlich günstiger sind.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Innenstadt	6.542 €
Erlangen-Ost	5.840 €
Burgberg	5.610 €
Sebaldussiedlung	5.519 €
Schallershof	5.251 €
Dechsendorf	4.997 €
Erlangen-Nord	4.950 €
Eltersdorf	4.924 €
Erlangen-Süd	4.783 €
Kriegenbrunn	4.619 €

Trend 2026

3,3 %
3,3 %
2,8 %
3,3 %
2,9 %
3,1 %
3,3 %
3,2 %
2,9 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Tennenlohe erreicht mit 4.971 €/m² den Spitzenplatz, was die Beliebtheit des Stadtteils zeigt. Die Innenstadt folgt mit 4.732 €/m² dicht dahinter.



Alterlangen bildet mit 3.833 €/m² das Schlusslicht der Top-10, während Kriegenbrunn mit 3.264 €/m² noch günstigere Preise bietet.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Tennenlohe	4.971 €
Innenstadt	4.732 €
Erlangen-Nord	4.613 €
Sebaldussiedlung	4.433 €
Steudach	4.320 €
Erlangen-Ost	4.296 €
Eltersdorf	4.185 €
Burgberg	4.077 €
Dechsendorf	4.012 €
Alterlangen	3.833 €

Trend 2026

2,1 %
2,1 %
2,1 %
2,2 %
1,6 %
2,2 %
2,1 %
1,6 %
2,0 %
1,8 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Erlangens Immobilienmarkt zeigt sich stabil mit überdurchschnittlichen Kaufpreisen. Häuser kosten 2025 durchschnittlich 4.855 €/m², mit einem moderaten Anstieg von 3 % im Trend 2026. Wohnungen liegen bei 3.914 €/m², der Trend zeigt 1,9 % Wachstum. Diese Preise unterstreichen die Beliebtheit der Stadt. Die Mietpreise sind hoch, Häuser bei 13,58 €/m² und Wohnungen bei 12,99 €/m², mit weiteren Anstiegen 2026. Die Eigentumsquote liegt bei 40,8 %, was die lebendige Nachfrage nach Mietobjekten erklärt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Häuser kosten durchschnittlich 4.855 €/m² 2025 mit moderatem Anstieg 2026.
- Wohnungen bieten mit 3.914 €/m² eine preisgünstigere Alternative.
- Mietpreise sind hoch, mit 13,58 €/m² für Häuser und 12,99 €/m² für Wohnungen.

Ausblick:

Erlangen bleibt ein attraktiver Markt mit einem soliden Wachstumstrend. Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen, unterstützt durch stabile Nachfrage. Für Eigennutzer bietet die hohe Lebensqualität Vorteile. Investoren profitieren von soliden Renditen.

- Moderate Preissteigerungen im Trend 2026.
- Stabile Nachfrage und begrenzter Neubau.
- Attraktive Lebensqualität für Eigennutzer, solide Renditen für Investoren.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Erlangen steht für uns für Innovationskraft, Lebensqualität und stabile Nachfrage “ im Wohnimmobilienbereich. Die Stadt profitiert von ihrer starken Wirtschaft, insbesondere durch die Nähe zu Siemens und der Universität, und bietet zugleich ein attraktives Wohnumfeld. Für uns ist Erlangen ein Markt mit langfristigem Wertpotenzial. Besonders Familien und Berufspendler schätzen die Lage und Infrastruktur.

Felix Auerbach und Manuel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Franken



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

