

2015-2017: 1.300 vermittelte Objekte, 1,4 Milliarden Euro Neudarlehen

Immobilienmarktbericht der Sparkasse Nürnberg: deutlicher Preisanstieg bei Neubauwohnungen von 20 bis 30 Prozent

Nürnberg (SN). Auf Basis ihres Immobilien- und Baufinanzierungsgeschäfts analysierte die Sparkasse Nürnberg die Veränderungen in den Jahren 2015 bis 2017 auf dem regionalen Häuser- und Wohnungsmarkt. Wichtigste Ergebnisse für die Stadt Nürnberg und den Landkreis Nürnberger Land sind:

- 1. In der Spitze zahlen Immobilienkäufer in Nürnberg für eine Neubauwohnung 30 Prozent mehr als 2015, für ein neugebautes Reihenhaus durchschnittlich 20 Prozent mehr als 2015. Bestehende Wohnungen wurden im Durchschnitt 19 Prozent teurer.**
- 2. Auch die Preise am Immobilienmarkt im Nürnberger Land – unterteilt nach den Standorten Lauf, Altdorf und Hersbruck – zogen spürbar an: Eine neugebaute Doppelhaushälfte in Lauf liegt 20 Prozent über den Preisen von 2015. Gebrauchte Einfamilienhäuser in Lauf kosten im Durchschnitt 30 Prozent mehr, in Hersbruck 13 Prozent. Altdorf liegt bei 19 Prozent. Die Preise für Bestandswohnungen in Altdorf und Lauf stiegen moderat um fünf bis 6 Prozent. Auch in Hersbruck erhöhte sich der Quadratmeterpreis.**
- 3. Trotz des niedrigen Zinsniveaus finanzierten die Kunden der Sparkasse Nürnberg ihre Immobilien vorausschauend und vernünftig. Die Eigenkapitalunterlegung stieg auf 32 Prozent.**
- 4. Für 2018 rechnet die Sparkasse Nürnberg mit leicht steigenden Preisen für Bestands- und Neubauimmobilien.**

In den Jahren 2015 bis 2017 vermittelte die Sparkasse Nürnberg über 1.300 Objekte mit einem Volumen von 326 Millionen Euro. Neu zugesagte Baufinanzierungsdarlehen an Privatpersonen lagen in diesem Zeitraum bei insgesamt 1,4 Milliarden Euro. Mit 44 Prozent ist die Sparkasse Nürnberg Marktführer im privaten Wohnungsbaufinanzierungsmarkt und einer der größten Immobilienmakler vor Ort.

Auf Basis ihrer Geschäftszahlen analysierte das Kreditinstitut den Immobilienmarkt in Nürnberg, Lauf, Hersbruck und Altdorf von Januar 2015 bis Dezember 2017. Im Fokus der Marktbetrachtung lag der privaten Wohnungs- und Häusermarkt. Gewerbeimmobilien wurden nicht mit einbezogen. Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Durchschnittswerte. Im Einzelfall sind je nach Lage, Ausstattung und Zustand deutliche Abweichungen nach oben wie unten möglich.

Zwar blieb die Bautätigkeit bei Wohnungen im Nürnberger Stadtgebiet seit 2015 weitgehend stabil. Durch den Zuzug von Menschen und das anhaltend niedrige Zinsniveau, was die Anlage in Immobilien weiter interessant macht, bleibt das Angebot an guten Immobilien aber knapp. Unterm Strich führt das zu Preissteigerungen in allen Objektklassen und beeinflusst auch die Preisentwicklung im Nürnberger Umland.

Preissteigerungen von bis zu 30 Prozent in der Spitze

Im Vergleich der letzten drei Jahre stiegen in der **Stadt Nürnberg** die Preise für ein neugebautes Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte um durchschnittlich 20 Prozent. Wesentlicher Grund dafür: In Nürnberg gibt es aktuell nur ein sehr geringes Angebot an entsprechenden Flächen für Neubauvorhaben. Bei Neubauwohnungen in guten Lagen liegt der aktuelle Kaufpreis zwischen 4.500 und 6.000 Euro pro Quadratmeter, in Top-Lagen bei 7.000 Euro pro Quadratmeter. In der Spitze sind das 30 Prozent mehr als 2015.

Ähnlich fiel die Preissteigerung bei Bestandsimmobilien aus. 2015 investierten Käufer für ein gebrauchtes Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte durchschnittlich 280.000 Euro, 2017 im Durchschnitt 25 Prozent mehr. Für Bestandswohnungen stiegen die Quadratmeterpreise seit 2015 von durchschnittlich 2.100 Euro auf 2.500 Euro und damit um 19 Prozent. Große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 80 Quadratmetern verteuerten sich um durchschnittlich 20 Prozent, kleinere Wohnungen bis 60 Quadratmeter um 16 Prozent.

Im **Nürnberger Land** verzeichnen gebrauchte Einfamilienhäuser in **Lauf und Umgebung** mit bis zu 30 Prozent die größte Preissteigerung in den letzten drei Jahren. Im Raum **Altdorf** liegen die Preise bei einem Plus von 19 Prozent. In **Lauf** und im Laufer Umland kostet ein freistehendes Einfamilienhaus momentan im Durchschnitt 300.000 Euro, im Raum **Altdorf** 310.000 Euro. Günstiger, aber auch mit längeren Fahrzeiten verbunden ist **Hersbruck** und Umgebung. Hier zahlen Immobilieninteressenten für ein gebrauchtes Einfamilienhaus im Durchschnitt 225.000 Euro und damit 13 Prozent mehr als 2015.

Bei gebrauchten Wohnungen stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis in **Lauf** moderat von 1.750 Euro auf 1.850 Euro (+ 6 %), in **Altdorf** von 1.850 auf 1.950 Euro (+ 5 %). In **Hersbruck** zahlen Käufer für Wohnungen aufgrund des knappen Angebots an gebrauchten Immobilien und steigender Preise bei Neubauwohnungen im Durchschnitt 300 Euro mehr für den Quadratmeter als 2015. Aktuell sind das im Durchschnitt 1.750 Euro je Wohnfläche.

Bei Bestandsobjekten zeigt sich deutlich die Tendenz von steigenden Preisen in Städten und Ortschaften entlang der S-Bahnstrecke von Nürnberg nach Hersbruck. Im weiteren Umland sind zum Teil wesentlich günstigere Immobilien verfügbar.

Aufgrund des begrenzten Angebots vermittelte die Sparkasse Nürnberg neu gebaute Doppelhaushälften und Reihenhäuser vor allem in **Lauf**. Hier kostet eine Doppelhaushälfte mit 113 Quadratmetern Wohnfläche aktuell 430.000 Euro (+ 20 %), mit einer Wohnfläche von 146 Quadratmetern rund 500.000 Euro (+ 15 %). Etwas weiter „aufs Land“ hinauszuziehen, kann sich für Immobilieninteressenten lohnen: Unterm Strich zahlen sie für Häuser vergleichbarer Größe hier 20 Prozent weniger als im direkten „Nürnberger Speckgürtel“.

Neubauwohnungen im Nürnberger Land kosteten in bevorzugten Lagen 30 Prozent mehr als noch vor drei Jahren.

Trotz des gestiegenen Preisniveaus sieht die Sparkasse Nürnberg keine Immobilienblase am regionalen Markt. Die Mieten erhöhten sich nicht so stark wie die Kaufpreise, weshalb die Renditen für Neubauimmobilien im Vergleich zu 2015 von rund 4 Prozent auf etwa 3 Prozent gesunken sind.

Vernünftige Immobilienfinanzierung trotz niedriger Zinsen

Rund 75 Prozent der Immobilienkunden der Sparkasse Nürnberg sind Eigennutzer, 25 Prozent Kapitalanleger. Trotz der deutlichen Kaufpreissteigerung von Immobilien ist eine Finanzierung unterm Strich nach wie vor günstig. Bei ähnlicher monatlicher Belastung und gleichem Kapitaleinsatz kann sich ein Kunde heute 75.000 Euro mehr Kredit leisten als noch vor fünf Jahren und spart Zinsen in Höhe von 54.000 Euro bei einer drei Jahre längeren Kreditlaufzeit.

Dennoch treibt das auch aktuell günstige Zinsniveau nicht zu übereilten Finanzierungsentscheidungen. Die Kunden der Sparkasse Nürnberg finanzieren ihre Immobilien vernünftig: Durchschnittlich setzten sie im Jahr 2017 rund 32 Prozent Eigenkapital bei einer Baufinanzierung ein

und damit acht Prozent mehr als 2015. 85 Prozent wählten eine Zinsbindung von zehn Jahren und länger (2015: 82 %), um sich die Konditionen für einen langen Zeitraum unabhängig von der Zinsentwicklung zu sichern. Deutlich gestiegen sind auch die Immobilienfinanzierer mit höherem Tilgungssatz von mehr als 2,5 Prozent: Waren es 2015 noch 68 Prozent der Kunden, die den Vorteil der niedrigen Zinsen für höhere Rückzahlungen und damit schnellere Abzahlung ihres Immobilienkredits nutzten, so sind es 2017 schon 90 Prozent. Der durchschnittliche Tilgungssatz lag bei rund 3,8 Prozent.

Ausblick 2018: moderaten Preisanstieg erwartet

Für 2018 rechnet die Sparkasse Nürnberg mit einem moderaten Preisanstieg am Immobilienmarkt in Nürnberg und im Nürnberger Land. Preise für Neubauimmobilien und Bestandsimmobilien werden nochmals leicht steigen. Als künftiger Universitätsstandort wird **Nürnberg** für Kapitalanleger noch interessanter werden und die Nachfrage nach Studentenappartements mit ein bis zwei Zimmern steigern. Unterm Strich bleibt das Neubauangebot in Nürnberg auf konstant niedrigem Niveau. Das Angebot an passenden Bestandsobjekten wird weiter sinken.

Die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage und zur Altersvorsorge bleibt ungebrochen hoch. Bei gleichbleibendem Zinsniveau geht der Trend im Finanzierungsbereich weiter zu höheren Tilgungen. Kunden nutzen die niedrigen Finanzierungszinsen, um sich Zinskosten zu sparen, schneller schuldenfrei zu werden und die Folgen eines Zinsanstiegs zu verringern.

Kontakt:

Tina Koller

Pressesprecherin

Telefon: 0911 2303171

tina.koller@sparkasse-nuernberg.de