

„Wir verfügen über eine sehr hohe Marktexpertise, was das regionale Immobilienmarktgeschehen angeht. Als Marktführerin in der Immobilienvermittlung sowie bei privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierungen bringt kein anderer so viele Menschen in Nürnberg in ein eigenes Zuhause wie wir“, betont Matthias Wittmann.

Das Zusammenspiel von Immobilienpreisen, Einkommen und Zinsen bestimmt das Marktgeschehen

Ob man sich eine Immobilie leisten kann, hängt von drei Faktoren ab: dem Kaufpreis, dem Einkommen und den aktuellen Bauzinsen. Ein Blick auf das Verhältnis von Immobilienpreisen und dem Einkommensniveau zeigt, dass ab 2015 der Abstand bis Mitte 2022 immer größer wurde. Die Preise stiegen deutlich an, der Verdienst kam hier nicht mit. Seit 2023 nähern sich die beiden Kurven durch die leicht gefallene Immobilienpreise und eine positive Einkommensentwicklung wieder an. Betrachtet man den dritten Faktor, die Höhe der Bauzinsen, zeigt sich ab 2022, nach 10 Jahren niedrigem Zinsniveau, ein deutlicher Zinsanstieg, der in Verbindung mit den Preissteigerungen bei Immobilien den Markt grundlegend veränderte. Die Nachfrage nach Baukrediten ging merklich zurück, gleichzeitig boten sich für Kapitalanleger rentable Anlagealternativen zum Betongold, was zu einer zusätzlichen Dämpfung des Marktgeschehens führte.

Aktuell lassen die Entwicklungen der drei Faktoren auf eine vorsichtige Marktbelebung hoffen. „Die Annäherung der Immobilienpreis- und der Einkommensentwicklung wird sich in Kombination mit der wahrscheinlichen Zinssenkung der EZB im Sommer langfristig positiv auf den Immobilienmarkt auswirken“, ist sich Sparkassenvorstand Matthias Wittmann sicher. Neben den drei Faktoren wirken sich aber auch noch andere Einflüsse auf das Marktgeschehen aus.

Die hohen Baukosten und die gestiegenen Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit führen eher zu Zurückhaltung, die steigenden Mieten hingegen können dem Immobilienmarkt insgesamt Anschub geben. Auch die erst kürzlich im Rahmen des Wachstumschancengesetzes beschlossene Sonder-abschreibung für den Wohnungsbau wird dem Neubausektor zugutekommen.

Wohnimmobilienmarkt in Nürnberg mit wenig Neubau und steigenden Mieten

Am Nürnberger Immobilienmarkt ging in den letzten beiden Jahren das Transaktionsgeschehen leicht zurück. „Aktuell haben wir im Grunde ein ausreichendes Angebot an Wohnimmobilien auf dem Markt. Dies entspricht allerdings nicht immer den Käufervorstellungen im Bezug auf den Preis oder den Zustand,“ beschreibt Matthias Wittmann die Situation. Bestandswohnungen und Häuser sind weiterhin beliebt, in diesen Segmenten wurden die meisten Kaufverträge geschlossen. Der Markt für Grundstücke und vor allem für Neubauten ging hingegen deutlich zurück.

Wie in anderen Städten auch, bewegte sich das Mietniveau in Nürnberg in der letzten Zeit stark nach oben. Im Neubau liegen die Durchschnittsmieten mittlerweile bei 14,00 Euro pro Quadratmeter, Spitzenmieten können bis zu 18,00 Euro pro Quadratmeter betragen. Die Mieten bei Bestandswohnungen pendeln aktuell durchschnittlich um 11,50 Euro pro Quadratmeter, hier liegen Mietspitzen bei bis zu 17,00 Euro. Durch die sehr große Nachfrage nach Bestandswohnungen können die Mieten auch in den nächsten Monaten noch weiter steigen. „Umso wichtiger, dass der Weg ins Eigenheim wieder für mehr Menschen finanziell möglich wird. Hier können und müssen auch staatliche Förderungen unterstützen,“ betont Matthias Wittmann.

Gefördertes Wohnen:**Hoher Bedarf und ein attraktives Investment**

Eine besondere Bedeutung auf dem Wohnimmobilienmarkt hat das Segment des geförderten Wohnungsbaus. Haushalte geringer und zunehmend auch mittlerer Einkommen haben wachsende Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin Dr. Andrea Heilmaier sieht hier dringenden Handlungsbedarf insbesondere im Hinblick auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Reaktionen der städtischen Wohnungspolitik

Im städtischen „Handlungsprogramm Wohnen“ sind über 30 Maßnahmen und Instrumente zur Stärkung und Steuerung des Nürnberger Wohnungsmarktes zusammengefasst: Die Quotenregelung beispielsweise verpflichtet zum Bau anteiligen geförderten Wohnraums im Rahmen der Baurechtsschaffung. Ihre konsequente Umsetzung hat gerade in den letzten Jahren bei der Umnutzung von größeren Brachflächen wie z.B. dem Auto-Krauss-Areal zu Neubauquartieren geführt, die auch über geförderte Wohnungen verfügen. Die Entwicklung neuer Baugebiete wie das Tiefe Feld oder Wetzendorf ist eine weitere Maßnahme, die dazu beiträgt, den großen Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum zu decken, der sich aus dem stetigen Bevölkerungszuwachs und dem Nachholbedarf zurückliegender Jahre ergibt.

Wohnraumförderung

Seit 1980 bis 2022 ist der Bestand an geförderten Wohnungen um 74 Prozent zurückgegangen (-48.300 Wohnungen). 2022 gab es 17.307 geförderte Wohnungen. Die aus der Bindung gefallenen Wohnungen konnten in den letzten Jahren bei weitem nicht durch den Neubau geförderter Wohnungen kompensiert werden.

Auch für die kommenden Jahre zeichnet sich ab, dass deutlich mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als neue hinzukommen. Bis 2040 wird für mind. weitere 4.300 Wohnungen die Bindungen auslaufen.

60 Prozent der Bevölkerung liegen innerhalb der Einkommensgrenzen der bayerischen Wohnraumförderung. Beispielsweise liegt die Einkommensgrenze einer Familie mit zwei Kindern bei einem Bruttojahreseinkommen von 102.700 Euro

Die Nachfrage nach Wohnraumförderung sowohl für Mietwohnungsbau als auch Wohneigentum ist mit dem Einbruch des freifinanzierten Wohnungsbaus stark gestiegen, jedoch ist die Verfügbarkeit der Fördermittel deutlich begrenzt.

Die Miete beträgt, abhängig vom Einkommen, ab 5,50 Euro pro Quadratmeter, zuzügl. eines Mietzuschusses im Rahmen der Förderung. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nimmt auch bei Haushalten mittlerer Einkommen zu. Daher werden ab 2024 verstärkt die (höheren) Einkommensstufen 2 und 3 bei der Förderung von Neubauvorhaben berücksichtigt. Damit sollen insbesondere auch für Familien attraktiver Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen und somit ihre Abwanderung ins Umland reduziert werden.

Förderprogramme

Der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg fördern die Schaffung von Mietwohnungen und den Erwerb von Wohneigentum mit Darlehen und Zuschüssen. Besonderer Wert wird dabei auf ressourcensparendem, ökologischem und energieeffizientem Bauen und Nachhaltigkeit gelegt.

Es gibt Fördermöglichkeiten zum Umbau, Neubau und zur Modernisierung von Mietwohnungen. Seit 2000 gibt es das staatliche Förderprogramm „Einkommensorientierte Förderung- EOF“ für den Bau von Mietwohnungen. Die Förderung besteht aus einem Darlehens- und einem Zuschussanteil. Zwei Förderdarlehen zu 0,5 Prozent Zins sowie 2,75 Prozent Zins und Zuschüsse bis zu 900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Eigentumsförderung: Der Bau oder Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum wird mit einem staatlichen Baudarlehen sowie Zuschüssen (Kinder, Bestandserwerb) gefördert. Beim Nürnberger Programm „100 Häuser für 100 Familien“ unterstützt die Stadt Nürnberg seit 1999 (25 Jahre!) Familien, die in Nürnberg Wohneigentum bauen oder erwerben wollen, mit einem Zuschuss in Höhe von 8.000 Euro (sowie ggf. Kinder- und Ökozulage) mit dem Ziel, Nürnberger Familien in der Stadt zu halten.

Beratungs- und Bewilligungsstelle der Stadt Nürnberg: Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat

→Informationen unter www.wohnen.nuernberg.de

Ausblick

Der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat hat allein in den letzten fünf Jahren (2019-2023) staatliche Fördermittel über 393 Mio.Euro für den Bau von 1.734 Mietwohnungen bewilligt. Es gilt jetzt, diese Hochphase zu verstetigen und die Förderbeträge dem wachsenden Bedarf entsprechend auch in den kommenden Jahren zur Verfügung zu stellen.

Dabei zeigen die aktuellen Entwicklungen, dass sich der große Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung und Nachholbedarf der letzten Jahre nicht allein über den Neubau decken lässt: knappe Ressourcen wie Flächen, Materialien, Fachkräfte sowie finanzielle Mittel begrenzen das Bauvolumen. Neben dem Wohnungsneubau werden daher künftig verstärkt auch die vorhandenen Ressourcen zu nutzen sein, die sich aus dem Bestand ergeben.

Für Investoren und Kapitalanleger ist der geförderte Wohnungsbau auf dem Immobilienmarkt aktuell ein attraktives Segment. Unterstützt wird dies durch steuerliche Anreize und staatliche Förderungen über zinsgünstige Darlehen.



Dr. Andrea Heilmaier und Matthias Wittmann legten beim „Noris ImmobilienTALK“ den Fokus auf das Thema Wohnen.

Kontakt:

Marlies Gräbner

Unternehmenskommunikation

Telefon: 0911 230 3851

marlies.graebner@sparkasse-nuernberg.de

Die Sparkasse Nürnberg ist für ihre 407.400 Kundinnen und Kunden an 91 Standorten, davon 47 BeratungsCenter und 44 SB-Standorte, in der Stadt Nürnberg und dem Landkreis Nürnberger Land vor Ort. Für alltägliches Banking und Service stehen das telefonische KundenService-Center und rund um die Uhr die Sparkassen-App sowie das Online-Banking über die Internetfiliale zur Verfügung. Die Bargeldversorgung wird durch 129 Geldautomaten gesichert. Für ihre 1.544 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist die drittgrößte Sparkasse Bayerns eine zuverlässige Arbeitgeberin.