



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 100/24.08.2023

CityReport Coburg 2023: Nachfrage im Kaufsegment spürbar gehemmt; einstiger Verkäufermarkt entwickelt sich zum Käufermarkt

Wohnungsmieten im Frühjahr 2023 auf konstantem Niveau

„Angesichts der vollzogenen Zinswende mit deutlich erschwerten Finanzierungsbedingungen ist die Nachfrage am Coburger Kaufmarkt in den vergangenen Monaten spürbar zurückgegangen,“ erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Coburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Teils konnten im Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2023 erste Kaufpreisanpassungen nach unten beobachtet werden.“

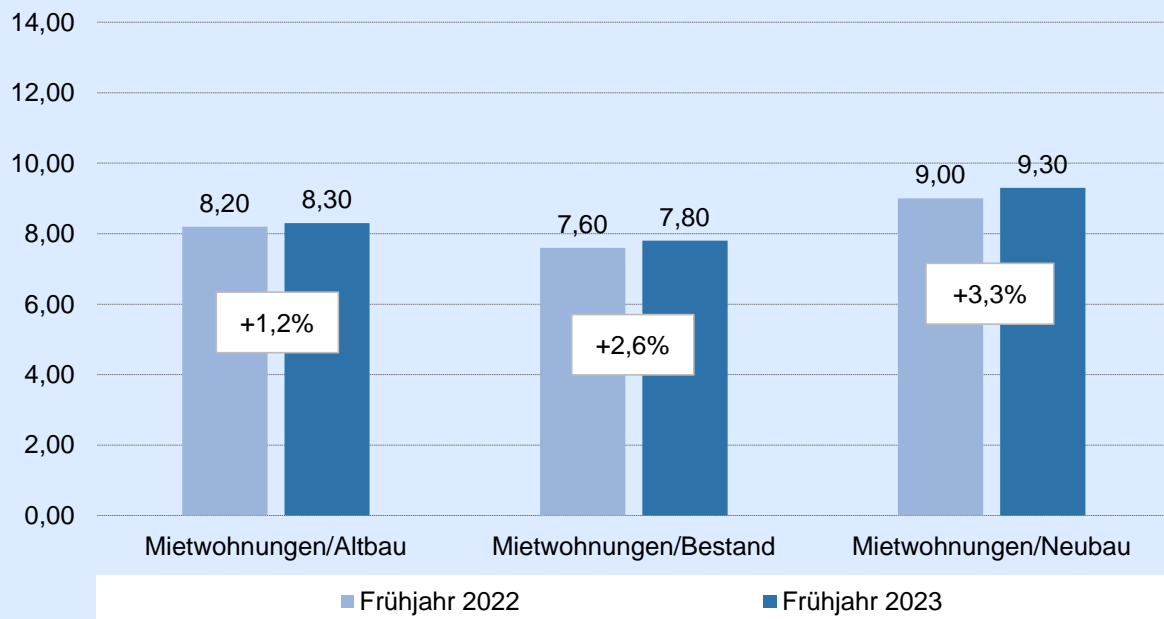
Im **Kaufsegment** agieren zahlreiche Interessenten derzeit sehr selektiv, preisbewusst und zurückhaltend. Abschlüsse können i.d.R. sehr eigenkapitalstarken Käufern zugeordnet werden, die auf wenig bis kein Fremdkapital angewiesen sind. Infolge der spürbar gedämpften Nachfrage bewegen sich die Kaufpreise derzeit abwärts. Für freistehende Einfamilienhäuser mussten Käufer in Coburg im Frühjahr 2023 im Schnitt 358.000 € aufbringen (-1,4 % gegenüber Herbst 2022); Doppelhaushälften lagen bei 318.000 € (-0,6 %), Reihenmittelhäuser bei 240.000 € (+/-0,0 %) (jeweils Bestandsobjekte).¹

Auch Eigentumswohnungen aus dem Bestand waren im Frühjahr 2023 mit durchschnittlich 1.700 €/m² (-4,5 %) deutlich preiswerter als noch im Herbst des Vorjahres. Neubauobjekte, die insbesondere aufgrund ihrer i.d.R. erheblich besseren energetischen Kennwerte derzeit gefragter sind als etwas ältere Objekte, verteuerten sich im Erhebungszeitraum auf 3.530 €/m² (+2,9 %).

„Auch im **Mietsegment** legen Interessenten immer mehr Wert auf energetisch hochwertige Objekte,“ beobachtet Michael Leib von Leib Immobilien in Coburg. „Während im Kaufbereich der Markt erheblich an Dynamik eingebüßt hat, so ist die Nachfrage nach Mietobjekten weiterhin rege.“

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

Wohnungen zur Miete in Coburg im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m²



Im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 verfestigten sich die Mietpreise auf relativ hohem Niveau (+0,0 %), in der Erhebung bis Herbst 2022 standen spürbare Anstiege zu Buche. Bei Neuvertragsmieten wurden im Frühjahr 2023 Quadratmeterpreise von 8,30 € im Altbau, 7,80 € im Bestand und 9,30 € im Neubau veranschlagt.

Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Coburg 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net