



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 87/28.08.2024

CityReport Coburg 2024: Preisabschläge bei Häusern höher als bei Eigentumswohnungen

Stabiles bis tendenziell leicht steigendes Mietpreinsniveau

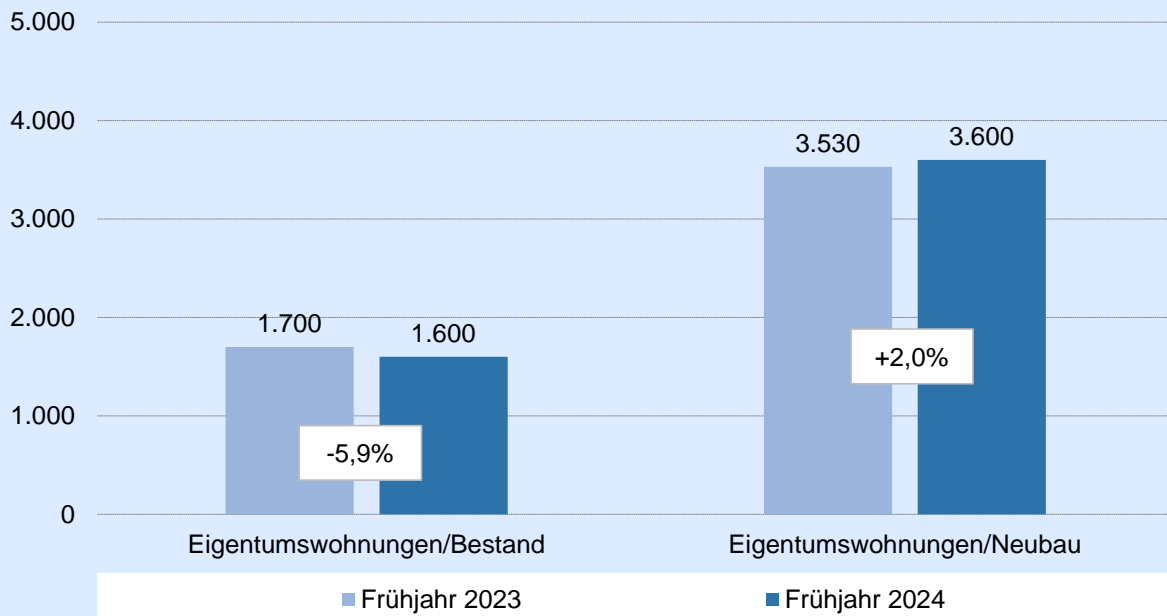
„Ein Blick auf die aktuelle Immobilienpreis- und Zinsentwicklung zeigt, dass sich die Rahmenbedingungen für Käufer etwas verbessern. Bereits seit Anfang des Jahres 2024 kann auf dem Kaufmarkt eine leichte Entspannung festgestellt werden“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Coburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreinsniveau gibt. „Der bauliche und energetische Zustand der angebotenen Immobilien ist zu einem wesentlichen Entscheidungskriterium geworden: Die Nachfrage nach hochsanierungsbedürftigen Immobilien wird angesichts hoher Energiepreise weiter zurückgehen.“

Das Angebot der zum Kauf angebotenen Objekte am Coburger **Kaufmarkt** ist derzeit spürbar größer als vor der Zinswende. Insbesondere die Nachfrage seitens junger Familien ist deutlich gesunken, da weniger Interessenten das Finanzierungsvolumen stemmen können. Auch institutionelle Anleger agieren im Hinblick auf sinkende Preise eher abwartend. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage gab das Preisniveau im Kaufsegment leicht nach.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand kosteten im Frühjahr 2024 in Coburg im Schnitt 1.600 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 3.600 €/m². Gegenüber Frühjahr 2023 gingen die Preise für Bestandsimmobilien um -5,9 %, im Neubau gab es dagegen einen Preiszuwachs von +2,0 %.

Bei Häusern zum Kauf lagen die Preiskorrekturen im Untersuchungszeitraum deutlich höher als bei Eigentumswohnungen: Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Coburg im Frühjahr 2024 im Schnitt 323.000 € (-9,8 % gegenüber Frühjahr 2023). Doppelhaushälften lagen bei 295.000 € (-7,2 %), Reihenmittelhäuser bei 220.000 € (-8,3 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2024 für Doppelhaushälften durchschnittlich 545.000 € (-0,9 % gegenüber Frühjahr 2023) und für Reihenmittelhäuser 485.000 € (-3,0 %) bezahlen.

Eigentumswohnungen zum Kauf in Coburg im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m²



„Am Coburger **Mietmarkt** steigt die Nachfrage nach Mietobjekten, teilweise auch durch die Verlagerung der Nachfrage aus dem Kaufmarkt, weiter an“, erklärt Michael Leib vom IVD-Mitgliedsunternehmen Leib Immobilien GmbH aus Coburg. „Das Mietpreisniveau zeigt sich stabil bis leicht ansteigend. Im Segment ‚Häuser zur Miete‘ konzentriert sich die Nachfrage überwiegend auf Objekte mit einer Warmmiete bis 1.200 €. Bei Mietwohnungen sind vor allem Objekte mit einer Miete bis zu 11,50 €/m² gefragt.“

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen blieben in Coburg im Frühjahr 2024 stabil bei durchschnittlich 8,30 €/m² für Altbauobjekte, 7,80 €/m² für Bestandsobjekte und 9,30 €/m² für Neubauobjekte.

Betrachtet man die **Entwicklung der Immobilienpreise über die vergangenen fünf Jahre**, so zeigten sich infolge der Trendwende am Immobilienmarkt ab Herbst 2022/Frühjahr 2023 deutliche Preisrückgänge insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen.

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Coburg in den einzelnen Marktsegmenten leicht zu. Dabei legten Mietwohnungen mit +11 % am deutlichsten zu, gefolgt von Wohnbaugrund für Einfamilienhäuser mit +3 %. Das Preisniveau von Eigentumswohnungen/Bestand liegt aktuell auf dem Niveau vom Frühjahr 2019. Bei freistehenden Einfamilienhäusern wurde im untersuchten Zeitraum dagegen eine Preiskorrektur nach unten festgestellt.

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den

kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

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