



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 98/08.09.2026

CityReport Coburg 2026: Leichte Nachfragebelebung bei gebrauchten Wohnimmobilien zum Kauf – barrierefreie, zentrale gelegene Eigentumswohnungen begehrt

Wohnungsmieten im Halbjahresvergleich mit bis zu 5 % im Plus

„Am Coburger Wohneigentumsmarkt richtet sich der Fokus der Nachfrage im Frühjahr 2026 auf gut erhaltene Bestandsimmobilien, die einen geringen Modernisierungsbedarf aufweisen, insbesondere hinsichtlich energetischer Natur. Im Zuge einer wieder etwas gewachsenen Nachfrage zeigen die Kaufpreise für solche Objekte derzeit eine moderate Aufwärtstendenz“, 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 Mietpreisniveau gibt. „Während auf der Angebotsseite gut nachgefragte Kaufobjekte allerdings rar sind, kommen aktuell vermehrt ältere renovierungsbedürftige Objekte der geburtenstarken Jahrgänge auf den Markt.“

Eine moderne, zeitgemäße Ausstattung ohne nennenswerten Sanierungsstau ist für viele Kaufinteressenten in Coburg ebenso wichtig wie eine innerstädtische oder gut angebundene, zentrumsnahe Lage. Gerade ältere Käufer achten zudem auf Barrierefreiheit. Neben entsprechenden gebrauchten Eigentumswohnungen sind auch stadtnahe Bungalows sehr gefragt.

Insgesamt bleibt die Immobilienfinanzierung eine der großen Herausforderung für Käufer. Problematisch sind in diesem Zusammenhang oft die nur schwer eingrenzenden Kosten, die im Zuge von Sanierungsarbeiten gerade bei älteren Objekten entstehen. Nach einer zwischenzeitlichen Stabilisierung sorgen tendenziell ansteigende Bauzinsen derzeit generell wieder für eine zunehmende Verunsicherung.

Im Neubausegment sind die Kaufpreise angesichts der hohen baulichen und energetischen Standards für einen Großteil der Kaufinteressenten zu hoch. „Für Interessenten mit einem unzureichenden Eigenkapital bzw. Einkommen bleibt der Erwerb älterer, günstiger und sanierungsbedürftiger Immobilien, die in Eigenregie renoviert werden, oftmals die einzige Chance auf Wohneigentum“, erklärt Michael Leib vom IVD-Mitgliedsunternehmen Leib Immobilien GmbH aus Coburg. „Nicht zu

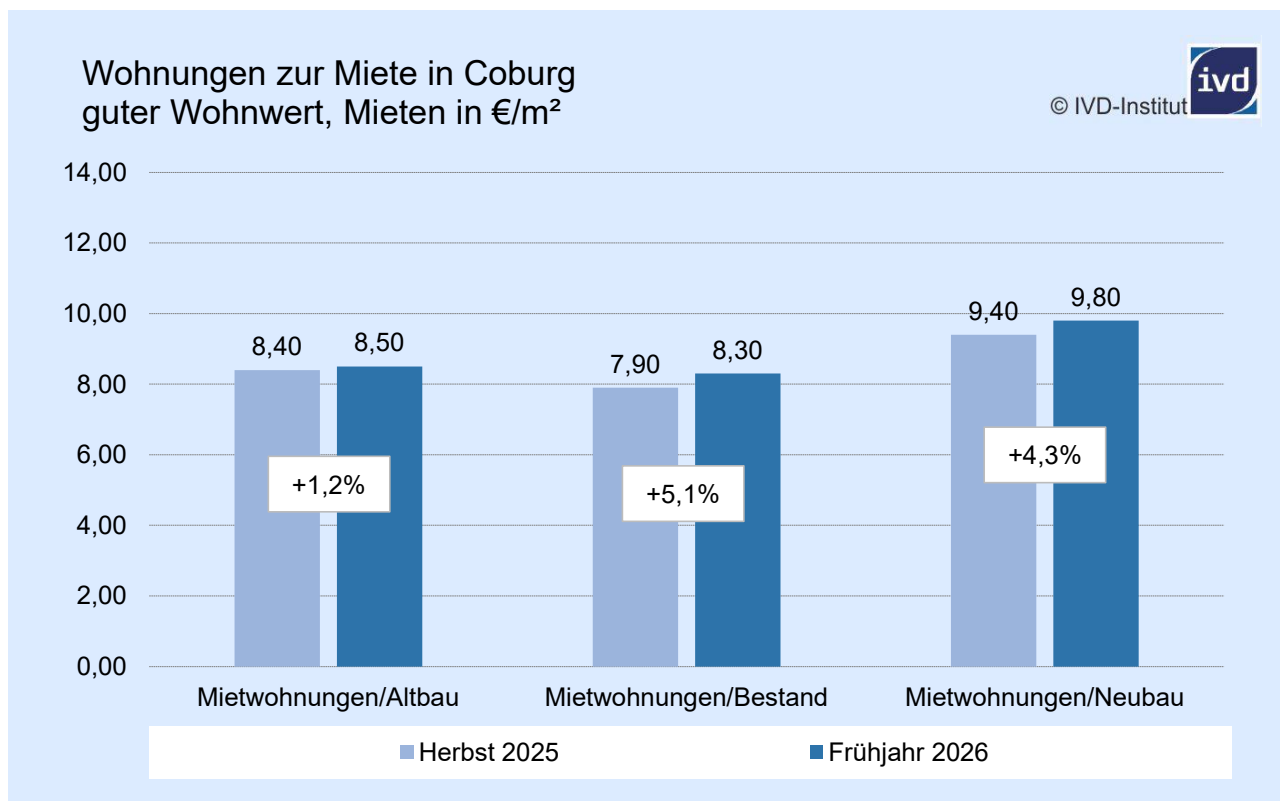
unterschätzen ist hierbei jedoch die für einen fachgerechten Umbau notwendige handwerkliche Kompetenz.“

Eigentumswohnungen aus dem Bestand verteuerten sich im Frühjahr 2026 gegenüber Herbst 2025 um +1,9 % auf im Schnitt 1.630 €/m². Für Neubauwohnungen mussten Käufer weiterhin 3.650 €/m² aufbringen – dies verdeutlicht die erhebliche Preisdiskrepanz zwischen gebrauchten und neuerrichteten Immobilien am Coburger Markt.

Häuser aus dem Bestand blieben im aktuellen Halbjahresvergleich gegenüber Herbst 2025 größtenteils preisstabil. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen im Frühjahr 2026 bei 322.000 € für freistehende Einfamilienhäuser, 295.000 € für Doppelhaushälften und 224.000 € für Reihenmittelhäuser.

Auch am Coburger Mietwohnungsmarkt ist das Thema Energieeffizienz zunehmend in den Fokus gerückt. Gerade wegen zu hoher Betriebskosten gestaltet sich die Suche nach Nachmietern bei älteren Wohnungen oftmals etwas langwieriger, wenngleich die Nachfrage nach Mietwohnraum insgesamt weiterhin hoch ist.

Im Bestand und im Neubau verzeichneten die Neuvertragsmieten für Wohnungen im Frühjahr 2026 erhebliche Anstiege. Neuvertragsmieten bei Bestandswohnungen entwickelten sich gegenüber Herbst 2025 um +5,1 % auf im Schnitt 8,30 €/m² nach oben, bei Neubauwohnungen stiegen diese um +4,3 % auf nunmehr 9,80 €/m². Bei Altbauwohnungen wurde ein moderater Zuwachs von +1,2 % auf durchschnittlich 8,50 €/m² ermittelt.



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: <https://ivd-sued.net/>

<https://www.facebook.com/IVDsued/>