

Presseinformation

Ihr Ansprechpartner:
Jana Lindner-Okrusch
Pressesprecherin
Vorstandsstab und Personal
Telefon 09561 70-1509
Telefax 09571 15-7911
jana.lindner-okrusch@sparkasse-co-lif.de
870 JLO

Erholung auf dem Markt für Wohnimmobilien im Raum Coburg-Lichtenfels

Analyse der Sparkasse Coburg - Lichtenfels und der LBS Süd

Coburg, 12. Mai 2025

Das wieder etwas günstigere Zinsniveau und die gesunkenen Preise für gebrauchte Wohnimmobilien haben im vergangenen Jahr auch im Raum Coburg-Lichtenfels für eine Belebung des Bestandsmarktes gesorgt. Nach dem rasanten Anstieg der Zinsen vor knapp drei Jahren und dem folgenden Preisabfall hat nun die Erholung des Wohnimmobilienmarktes begonnen, darüber informieren Vertreter der Sparkasse Coburg - Lichtenfels und der LBS Süd. Bauspardarlehen sind in der Region stark gefragt.

„Gerade junge Menschen streben wieder verstärkt nach den eigenen vier Wänden. Laut DSGVO-Vermögensbarometer plant aktuell mehr als jeder Zweite im Alter zwischen 20 und 29 Jahren den Kauf einer Immobilie. Im Durchschnitt über alle Altersklassen hinweg planen 39 Prozent der Menschen in Deutschland den Erwerb eines eigenen Zuhauses. Das sind acht Prozentpunkte mehr als im Vorjahr“, erklärte Marion Mai, Vorstandsmitglied der LBS Landesbausparkasse Süd. Auch das Interesse an Eigenheimen in der Region ist nach wie vor groß.

„Das Anziehen der Nachfrage hat zu einem Stopp des Preisrückgangs im Bestand geführt. In guten Lagen und bei sanierten Objekten können die Preise auch wieder steigen. Für Gebäude in schlechtem energetischem Zustand ist dagegen weiterhin mit Preisabschlägen zu rechnen. Insgesamt erwarten wir in den kommenden Monaten eher eine Seitwärtsbewegung der Preise“, sagte Marcus Seiler, Vorstandsmitglied der Sparkasse Coburg - Lichtenfels.

Die Talsohle im bayerischen Immobilienmarkt scheint erreicht. 2024 sind in Bayern Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Wert von knapp 50 Milliarden Euro ge- und verkauft worden – etwa zwölf Prozent mehr als im Vorjahr, wie sich aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnen lässt. In Coburg betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 130 Millionen Euro. Im Durchschnitt der

letzten zehn Jahre lag der Wert bei 144 Millionen Euro. Die Kreise Coburg und Lichtenfels verzeichneten im vergangenen Jahr ein Transaktionsvolumen von 144 bzw. 150 Millionen Euro. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lagen die Werte im Kreis Coburg bei 159 und im Kreis Lichtenfels bei 125 Millionen Euro. „In 2024 sind die Immobilienumsätze in der Stadt Coburg um rund zehn Prozent und im Landkreis Lichtenfels um gut 27 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Nur im Landkreis Coburg sind die Umsätze um knapp vier Prozent gesunken. Diese Entwicklung zeigt insgesamt eine Erholung auf dem Immobilienmarkt nach dem Zinsschock von Mitte 2022“, sagte Stefanie Lindner, Teamkoordinatorin Immobilienvermittlung bei der Sparkasse Coburg - Lichtenfels.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke im Raum Coburg-Lichtenfels zwischen 40 und 300 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 350.000 bis 550.000 Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 3.500 bis 5.000 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser werden für 80.000 bis 700.000 Euro angeboten, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 80.000 bis 400.000 Euro und Eigentumswohnungen für 1.200 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter.

Während der Bedarf an Wohnraum hoch bleibt, ist bei der Bautätigkeit kein zusätzlicher Schwung zu erkennen. Das Ziel der Bayerischen Staatsregierung von rund 70.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde nach wie vor nicht erreicht. „Die Zahl der Baufertigstellungen lag zuletzt im Bereich von gut 60.000. Und eine wesentliche Steigerung ist auch für 2025 nicht zu erwarten, im Gegenteil“, erklärte Mai. Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. „Insgesamt hat die Zahl der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird dies nicht überall der Nachfrage gerecht. Insofern ist auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erforderlich“, sagte Seiler.

Insgesamt konnte die Sparkasse Coburg-Lichtenfels im vergangenen Jahr 86 Verkaufs- und 33 Mietobjekte am Immobilienmarkt vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat knapp 17 Mio. Euro erreicht. Die Darlehenszusagen für wohnwirtschaftliche Baufinanzierungen beliefen sich auf ein Volumen von insgesamt 156 Mio. Euro - inkl. durch die Sparkasse vermittelte LBS-Darlehen. Das bedeutet gegenüber dem Jahr 2023 ein Plus von 14 Prozent.

Besonders attraktiv sind im aktuellen Finanzierungsumfeld weiterhin die sehr zinsgünstigen Bauspardarlehen. Die Summe der Auszahlungen der LBS Süd stieg 2024 im Vergleich zum Vorjahr um rund 29 Prozent auf gut 1,5 Milliarden Euro. „Bausparen erfüllt damit wieder seinen ursprünglichen Zweck als verlässlicher Finanzierungsbaustein mit langfristig festen und günstigen Zinsen, die vor den Schwankungen des Marktes schützen“, sagte Mai. Die Sparkasse Coburg - Lichtenfels hat im vergangenen Jahr Bauspardarlehen in einer Summe von mehr als 10 Millionen Euro bewilligt. Das ist ein Plus von gut 28 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Gerade aufgrund des volatilen Zinsniveaus setzen zahlreiche Immobilienkäufer auf das Bausparen, um Planungssicherheit in der Finanzierung zu haben“, so Seiler.



Es tut sich was auf dem Markt für Wohnimmobilien: Gerade junge Menschen streben wieder verstärkt nach den eigenen vier Wänden.

Foto: Sparkasse