



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](http://www.ivd-sued.net)

**Pressemeldung**

**PN 60/30.06.2023**

## **CityReport Augsburg 2023: Gedämpfte Nachfrage lässt Kaufpreise im Frühjahr 2023 spürbar sinken**

### **Ehemalige Kaufinteressenten drängen angesichts einer erschwerten Immobilienfinanzierung vermehrt ins Mietsegment**

„Als starker Wirtschafts- und Bildungsstandort sowie auch aufgrund der räumlichen Nähe zur Landeshauptstadt München gehört Augsburg zu den gefragtesten Wohngegenden in Bayern“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Augsburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Die Trendwende am Wohnimmobilienmarkt hat jedoch auch die Fuggerstadt in vollen Zügen erreicht. Kennzeichnet sich der Kaufmarkt seit einigen Monaten durch eine spürbare Zurückhaltung seitens potentieller Käufer, so nimmt der Druck am ohnehin angespannten Mietmarkt weiter zu.“

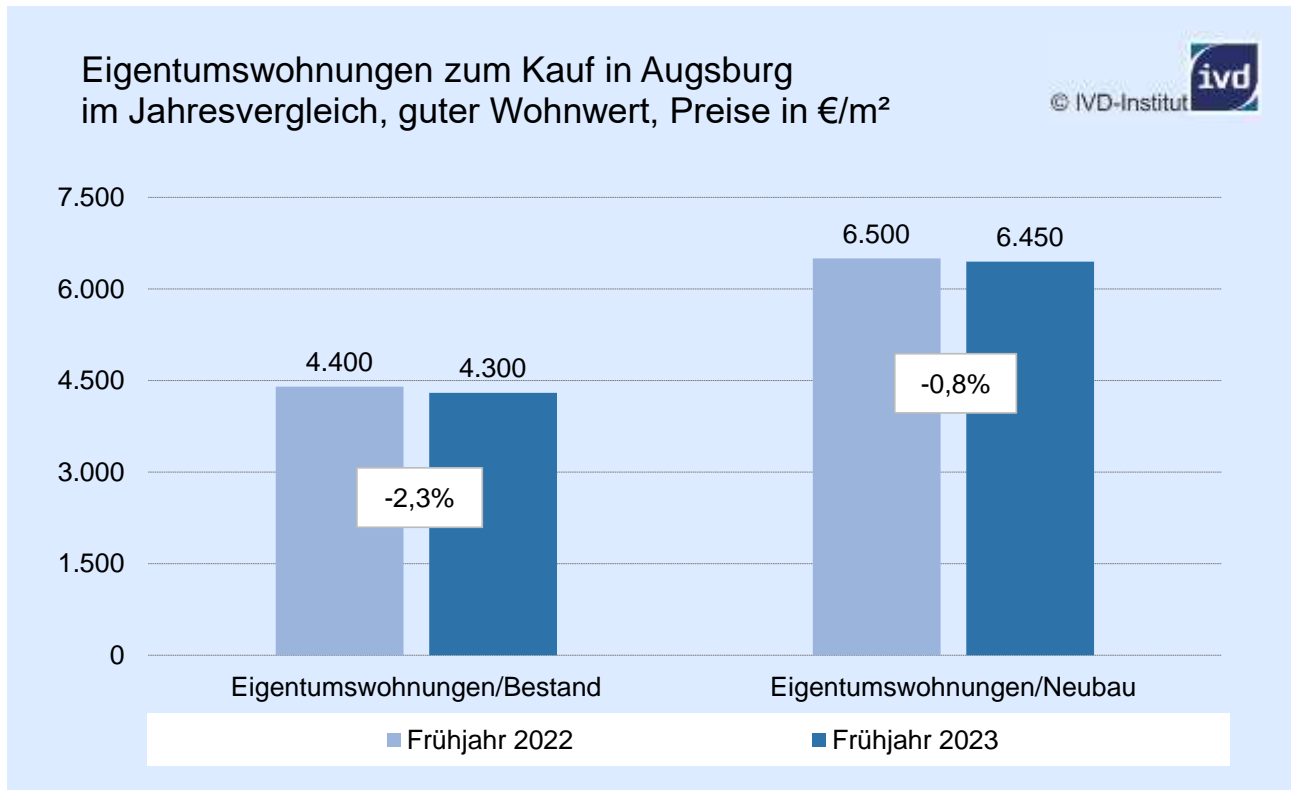
Der hohe Nachfragedruck trieb in den vergangenen Jahren bis zur Trendwende am Immobilienmarkt das Preisniveau in Augsburg erheblich nach oben, ehe im Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2023 für Baugrund und Kaufimmobilien nun spürbare Preisnachteile zu verzeichnen waren. In der Fünfjahresbetrachtung (Frühjahr 2018 bis Frühjahr 2023) verteuerten sich Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhäuser mit +75 % bzw. +67 % am deutlichsten. Freistehende Einfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +51 %, Eigentumswohnungen um +34 % und Mietwohnungen um +16 % (jeweils Bestandsobjekte).<sup>1</sup>

Im **Kaufsegment** agieren Kaufinteressenten angesichts einer spürbar erschwerten Immobilienfinanzierung derzeit stark selektiv, preisbewusst und zurückhaltend. Auf sämtliche Objekttypen trifft eine erheblich gedämpfte Nachfrage. Der Markt hat sich vom Verkäufermarkt hin zum Käufermarkt entwickelt, das Preisniveau ging nach vielen Jahren stetiger Anstiege nun spürbar zurück. Für Einfamilienhäuser mussten Käufer im Frühjahr 2023 durchschnittlich 795.000 € (-4,2 % gegenüber Herbst 2022) aufbringen. Doppelhaushälften lagen bei 690.000 € (-3,5 %), Reihenmittelhäuser bei 610.000 € (-3,9 %) (jeweils Bestandsobjekte).

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

Für Eigentumswohnungen fielen die Preisnachlässe mit -2,6 % im Bestand und -1,5 % im Neubau nur unwesentlich geringer aus. Die Kaufpreise pro Quadratmeter betragen im Frühjahr 2023 4.300 € bzw. 6.450 €.

Florian Schreck, Vorstandsmitglied des IVD Süd, erwartet in den kommenden Monaten weitere Preisnachlässe für Immobilien zum Kauf. „Zum Jahresende 2023 könnte sich das Preisniveau dann auf einem etwas niedrigeren Level als im Vorjahr einpendeln“, so der Marktexperte.



Am **Mietmarkt** ist der Druck in der Universitätsstadt, nicht zuletzt durch die zahlreichen Studenten sowie München-Pendler, ungebrochen hoch. Neben den klassischen Nachfragegruppen sind nun vermehrt auch ehemalige Kaufinteressenten, die sich angesichts der stark gestiegenen Finanzierungskosten den Erwerb nicht mehr leisten können bzw. wollen, auf der Suche nach adäquaten Wohnungen oder Häusern zur Miete. Das Angebot an Mietobjekten ist deutlich zu gering.

Mietwohnungen kosteten im Frühjahr 2023 im Schnitt 11,50 €/m<sup>2</sup> im Altbau, 11,75 €/m<sup>2</sup> im Bestand und 13,25 €/m<sup>2</sup> im Neubau. Im Vergleich zu Herbst 2022 lagen die Preisanstiege zwischen +1,1 % und +1,8 %.

### 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 Augsburg 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut ([info@ivd-institut.de](mailto: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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)