



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 87/07.08.2023

CityReport Aschaffenburg 2023: Trendwende am Wohnimmobilienmarkt sorgt erstmalig seit Jahren für sinkende Kaufpreise; Dynamik im Mietsegment ungebrochen hoch

Kaufinteressenten agieren weiterhin zögerlich; Marktpreise müssen sich den Finanzierungsmöglichkeiten anpassen

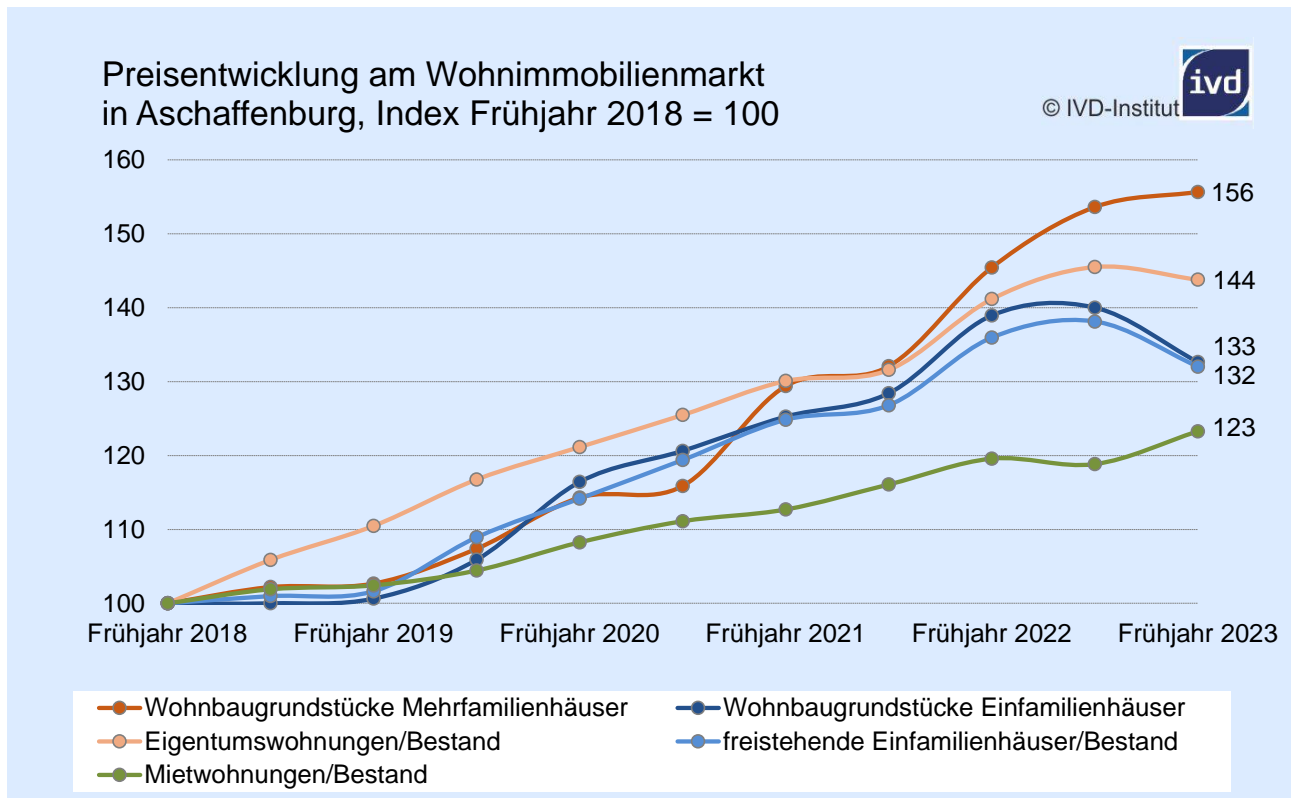
„Trotz der hervorragenden Lage in der wirtschaftsstarke Metropolregion Frankfurt/Rhein Main hat auch der Aschaffener Wohnimmobilienmarkt im Kaufsegment angesichts stark gestiegener Finanzierungsbedingungen erheblich an Nachfrage eingebüßt“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Aschaffenburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 wurden in der Spitze Kaufpreinsnächlässe von rd. -5 % gemessen.“

Betrachtet man die Preisentwicklung am Aschaffener Wohnimmobilienmarkt über die vergangenen fünf Jahre (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) so wird ersichtlich, welche Dynamik bis zur Trendwende vorherrschte. Im Frühjahr 2023 konnten im Kaufsegment sowie bei Baugrund nun erstmalig seit langer Zeit deutlich abgeschwächte Preisanstiege bzw. sogar spürbare Preisnächlässe beobachtet werden. Insgesamt stehen im Fünfjahreszeitraum dennoch für alle Objekttypen erhebliche Preissteigerungen zu Buche. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser legten mit +56 % am deutlichsten zu, gefolgt von Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit +44 %. Mietwohnungen aus dem Bestand erfuhr im Betrachtungszeitraum mit +23 % die geringsten Anstiege.¹

Im **Kaufsegment** ist angesichts der sich geänderten Marktbedingungen in der Innenstadt von Aschaffenburg, den angrenzenden Stadtteilen, dem Stadtbusbereich sowie auch im Umkreis von 10-15 km um das Stadtgebiet herum gegenüber den letzten Jahren ein deutlich größeres und vielfältigeres Immobilienangebot am Markt vorhanden. Im Frühjahr 2023 war das Angebot bei allen Objekttypen größer als die erheblich gedämpfte Nachfrage und ist in der Tendenz weiter steigend. Damit wieder mehr Verkäufe abgeschlossen werden, müssen sich die Marktpreise in den

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

kommenden Monaten an die Finanzierungsmöglichkeiten der verschiedenen Käuferschichten anpassen.



Bei Häusern zum Kauf konnten im aktuellen Untersuchungszeitraum teils deutliche Preisrückgänge beobachtet werden. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Aschaffenburg im Frühjahr 2023 im Schnitt 505.000 € (-4,4 % gegenüber Herbst 2022); Doppelhaushälften lagen bei 470.000 € (-4,0 %), Reihenmittelhäuser bei 393.000 € (-3,7 %).

Eigentumswohnungen bewegten sich im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 preislich leicht nach unten bis seitwärts. Für Objekte aus dem Bestand mussten Käufer durchschnittlich 2.750 €/m² (-1,1 %) aufbringen, bei neuerrichteten Wohnungen lag der Kaufpreis unverändert bei 4.050 €/m² (+/-0,0 %).

Der **Mietmarkt** in Aschaffenburg präsentiert sich weiterhin dynamisch und es herrscht eine hohe Nachfrage - gerade für preiswerte Wohnungen ist das Angebot äußerst knapp. „Einige Kaufinteressenten werden vor dem Hintergrund der gestiegenen Finanzierungskosten in den kommenden Monaten vermehrt nach Mietobjekten Ausschau halten“, erwartet Dominique Zierof von der AB Immobilien Staab GmbH aus Aschaffenburg. „Bei Familien mit geringer Eigenkapitalausstattung, die aktuell keine Eigenheimfinanzierung darstellen können oder wollen, ist der Wunsch und Bedarf nach mehr Wohnraum und besserer Wohnqualität weiterhin vorhanden, weshalb insbesondere eine steigende Nachfrage nach familiengerechten Mietwohnungen und Miethäusern zu erwarten ist.“

Die Wohnungsmieten in der Hochschulstadt Aschaffenburg lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 11,80 €/m² für Altbauobjekte, 11,70 €/m² für Bestandsobjekte und 13,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betrug die Preisstei-

gerungen +6,3 % im Altbau und +4,5 % im Bestand, im Neubau blieb das Preisniveau konstant (+/-0,0 %).

Die hohen Energiekosten spielen bei Wohnungssuchenden zur Miete als auch bei Kaufinteressenten laut Dominique Zierof derzeit noch eine untergeordnete Rolle. „Meist werden die Gegebenheiten zwangsläufig akzeptiert, da eine energetisch sanierte Immobilie oder ein energiesparender Neubau im direkten Verhältnis deutlich teurer sind. Durch die hohen Immobilienpreise der Vergangenheit war in den meisten Fällen kaum Spielraum für energetische Verbesserungen“, so der Fachmann.

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 Aschaffenburg 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